

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 02.10.2015

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 "Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss
- IV. Zurückstellung der Bauvoranfrage für die Fl.Nrn. 2677 und 2678

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2015 bis einschl. 15.05.2015 zum Bebauungsplan Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ vom 20.03.2015:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.05.2015, insgesamt 28 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 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 21.04.2015
- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 30.04.2015
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 06.05.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Altdorf
mit E-Mail vom 16.04.2015

In dem nachfolgenden Bebauungsplan werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 23.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im Kernbereich der Wolfgangssiedlung gibt es sehr viele Flächen entlang der Straßen die für den Straßenraum nicht mehr benötigt werden. Ein Großteil dieser Flächen wird von den anliegenden Eigentümern, vorwiegend als Grünfläche, genutzt und ist eingezäunt. Diese Flächen werden sukzessive an die Anlieger verkauft.

Auch in der Lärchenstraße entlang der Flurnummer 2651/4 Gmkg Landshut gehören diese Grünstreifen faktisch zu den dahinter liegenden Grundstücken (siehe beiliegenden Lageplan).

Deshalb sollten diese Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Flächen wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Sie liegen außerhalb der festgesetzten Baulinie und erhalten selbst auch keine Festsetzung, so dass sie als nicht überbaubare Flächen anzusehen sind.

2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 30.04.2015

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 (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 diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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.

Beim Bebauungsplan Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan; das heißt, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben bis auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Einzelhausbebauung und der Anzahl der Wohneinheiten nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Somit kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bewertet werden, ob durch das jeweilige Vorhaben die Leitungstrassen der Deutschen Telekom betroffen sind. Daher wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Sicherung und evtl. Umverlegungen der im Planungsgebiet vorhandenen Leitungstrassen aufgenommen (Hinweise durch Text, Nr. 6).

2.4 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 07.05.2015

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

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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

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

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Aspekte der Bodendenkmalpflege inkl. des Art 7 Abs. 1 sowie des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wurden ebenso entsprechend dieser Stellungnahme in die Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 10 integriert wie die Thematik der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 08.05.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Beim Bebauungsplan Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan; das heißt, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben bis auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Einzelhausbebauung und der Anzahl der Wohneinheiten nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Somit kann ohnehin erst im Rahmen

eines Baugenehmigungsverfahrens bewertet werden, ob durch das jeweilige Vorhaben die Leitungstrassen der Kabel Deutschland betroffen sind. Daher wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Sicherung und evtl. Umverlegungen der im Planungsgebiet vorhandenen Leitungstrassen aufgenommen (Hinweise durch Text, Nr. 6).

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 12.05.2015

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

Abwasser:

Da für die im Planungsgebiet gelegenen Fl.Nrn. 2677 und 2678, Gem. Landshut, bauliche Erweiterungen vorgesehen sind, wäre es zur Reduzierung der Belastungen des Kanalnetzes wünschenswert, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Eventuelle Notüberläufe von möglichen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser soweit technisch möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist (Festsetzungen durch Text, Nr. 3). Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Unzulässigkeit von Notüberläufen aus Versickerungsanlagen in das Kanalnetz sowie zum Verbot der Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser integriert (Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3).

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 12.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Bebauungsplan mit der Zielsetzung, die vorhandenen Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu sichern wird begrüßt.

Im Bebauungsplan sollten die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume festgesetzt werden. Pro 200 m² Freifläche sollte mindestens 1 Laubbaum festgesetzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der rückwärtige Bereich des Planungsgebietes, hinter einer Bauzone mit einer Tiefe von ca. 33m bzw. 31m an der Lärchenstraße wird als „private Grünfläche, nicht überbaubar (inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen)“ und zusätzlich als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Damit wird dieser Bereich künftig gänzlich von Bebauung

freigehalten. Zusätzlich ist der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen in diesem Bereich gewährleistet. Auch die Festsetzung, dass pro 200m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, allerdings beschränkt auf die überbaubaren Flächen. Auf den restlichen Flächen wird aufgrund der o.g. Erhaltungsfestsetzung der Gehölzbestand ohnehin gesichert, womit die Neupflanzung von Bäumen nicht notwendig ist.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 13.05.2015

Keine Äußerung zu Altlasten/Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Diese werden einerseits von der im Süden befindlichen stark frequentierten Bahnstrecke und andererseits durch die in der Umgebung befindlichen Straßen (vor allem Parkstraße) verursacht.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens sind die Verkehrslärmeinwirkungen zu berechnen und zu beurteilen. Eventuell erforderliche Abhilfemaßnahmen sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist von einer nach § 26 BImSchG anerkannten Messstelle zu erarbeiten.

Hinzukommend ist der Bebauungsplan um die nachfolgende Festsetzung zu ergänzen: Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die in der Stellungnahme genannten Vorschläge zur Festsetzungen im Bereich der Immissionen von Wärmepumpen wurde als Festsetzung durch Text, Nr. 2 in den Bebauungsplan integriert.

Bezüglich der Immissionen aus dem Verkehrslärm wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis integriert (Hinweise durch Text, Nr. 5) der besagt, dass für die einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen Bauvorhaben und Bestandssituation zu prüfen ist und gegebenenfalls in diesem Zusammenhang geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser trifft keine abschließenden Aussagen zu Ausführung, Lage und Anordnung zukünftiger Neu- und/oder Ersatzbauten, so dass die Einwirkungen aus dem Verkehrslärm nicht abschließend beurteilt werden können. Da sämtliche Vorhaben einer Baugenehmigung bedürfen, kann die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen Bauvorhaben und Bestandssituation (inkl. des Verkehrslärmes von der Parkstraße und Oberndorferstraße, sowie von Bahnanlagen) in diesem Rahmen geprüft und dort ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 15.05.2015

Die Struktur des Planungsbereiches mit den relativ großen Gärten ist zu erhalten. Wir begrüßen deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es sollte geprüft werden, ob für weitere Teilbereiche der Wolfgangssiedlung Bebauungspläne aufgestellt werden müssen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der rückwärtige Bereich des Planungsgebietes, hinter einer Bauzone mit einer Tiefe von ca. 33m bzw. 31m an der Lärchenstraße wird als „private Grünfläche, nicht überbaubar (inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen)“ und zusätzlich als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Damit wird dieser Bereich künftig gänzlich von Bebauung freigehalten. Zusätzlich ist der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen in diesem Bereich gewährleistet. Auch die Festsetzung, dass pro 200m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, allerdings beschränkt auf die überbaubaren Flächen. Auf den restlichen Flächen wird aufgrund der o.g. Erhaltungsfestsetzung der Gehölzbestand ohnehin gesichert, womit die Neupflanzung von Bäumen nicht notwendig ist.

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit dies städtebaulich geboten ist. Der vorliegende Bebauungsplan muss deshalb aufgestellt werden, weil Nachverdichtungstendenzen im Planungsgebiet - auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche - vorhanden sind. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten werden im Zuge der Aufstellung nun entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes (Schutz und langfristiger Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung) durch entsprechende Festsetzungen, wie die oben erwähnten, geordnet. Sollten sich in anderen Bereichen der Wolfgangssiedlung mit ähnlicher städtebaulicher Struktur ebenfalls Nachverdichtungstendenzen ergeben, so ist dann auch dort die Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.


mit Schreiben vom 18.03.2015

Wie wir erfahren haben, ist seitens der Stadt ein Bebauungsplan für das Wohngebiet zwischen Erikastraße, Oberndorferstraße, Lärchenstraße und Edelweißstraße (Stadtteil Wolfgangssiedlung) geplant.

Wir sind Eigentümer der Flurstücke Nr. 2719/Lärchenstraße  und Nr. 2717/Edelweißstraße  und wären somit von diesem Bebauungsplan voll betroffen.

Wir erheben gegen diesen Bebauungsplan hiermit vorsorglich Einspruch mit folgender Begründung:

- Nach unseren Überlegungen und Recherchen würde dies für unsere Grundstücke eine gravierende Wertminderung bedeuten.
- Einer Wertsteigerung des qm-Preises würde damit ein Riegel vorgeschoben werden, selbst eine Minderung des momentanen qm-Preises ist zu befürchten.
- Ferner würde ein Bebauungsplan bei einem Grundstücksverkauf eine erhebliches Manko bedeuten, wenn der Käufer erst eine Sonderbaugenehmigung erwirken muss
- Auch bei einer Selbstnutzung würde der Nachteil entstehen, nicht mehr frei bauen zu können, sondern nach Vorschrift.
- Für uns persönlich bedeutet dieser Bebauungsplan eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Anrainern, die bereits frei und vorschriftslos in ihre Grundstücke gebaut haben, z. B. Oberndorferstraße 56 und 56 a, Oberndorferstraße 57 und Oberndorferstraße 58 und 58 a.

H. Oberbürgermeister, Damen und Herren des Stadtrates, wir bitten Sie um eingehende Prüfung der Bebauungsfolge und Abklärung unseren Fragen und Unstimmigkeiten. Wie Sie unseren Ausführungen entnehmen können, bedeutet ein Bebauungsplan sehr große Einschnitte für unseren Grundbesitz.

Zur besseren Veranschaulichung fügen wir einen aktuellen Lageplan bei, in dem unsere Grundstücke, Biebl rot und Stadler gelb markiert sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns und verbleiben in der Hoffnung, dass dieser Bebauungsplan nicht zustande kommt. Auch wir sind dafür, dass unsere schöne, grüne Wohngegend erhalten bleibt, aber nicht auf Kosten einer gravierenden Wertminderung. Es gibt mit Sicherheit eine andere Lösung.

mit Schreiben vom 07.07.2015

Wir wenden uns heute nochmals an Sie in der Angelegenheit:

Bebauungsplan Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“

mit der Bitte um nochmalige Überprüfung der Gegebenheiten und gegebenenfalls um Aufhebung des Bebauungsplans.

Gründe: Wie bereits in unserem ersten Widerspruch vom 19. April 2015 (siehe Anlage) dargelegt.

Der Bebauungsplan bedeutet für uns Anrainer eine enorme Wertminderung unserer Grundstücke.

Einer Wertsteigerung des qm-Preises wurde damit ein Riegel vorgeschoben, ja es ist sogar zu befürchten, dass dadurch eine Minderung des momentanen qm-Preises die Folge ist.

Der Bebauungsplan bedeutet bei einem Grundstücksverkauf ein erhebliches Manko, wenn der Käufer erst eine Sonderbaugenehmigung erwirken muss.

Auch bei Selbstnutzung entsteht der Nachteil, nicht mehr frei bauen zu können, sondern höchstens nach Vorschrift.

Da von unserer Seite keine Grundstücksverkaufs- bzw. Baupläne vorhanden sind, ist folgendes für uns auch noch von sehr großer Bedeutung und Ausschlag gebend:

Der Bebauungsplan bedeutet für die Anrainer, die noch nicht in ihre Grundstücke gebaut bzw. angebaut haben eine nicht verständliche Ungleichbehandlung und Ungerechtigkeit gegenüber den Anrainern, die bereits vorschriftslos baulich tätig waren (z.B. Oberndorferstraße 56 und 56 a, Oberndorferstraße 57 und Oberndorferstraße 58 und 58a.)

Der Antrag

ist zwar menschlich verständlich, jeder will möglichst viel Grünes um sich rum, die beiden sind einer der drei Anrainer, die bereits nach hinten in die „grüne Lunge“ angebaut haben, aber es sollte nicht voll zu Lasten anderer gehen und bitte gleiches Recht für alle.

Bemerken möchten wir noch, dass für die Edelweißstraße 4 (andere Straßenseite) kürzlich eine Baugenehmigung im hinteren Grundstück erteilt wurde und im September 2015 bebaut wird. Für dieses Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Das gleiche gilt für das Teilgrundstück Lärchenstraße Nr. 36, ebenfalls andere Straßenseite. Auch hier wurde ohne jegliche Bauvorschrift Baugenehmigung zum Anbau erteilt. Auch kein Bebauungsplan vorhanden.

Bitte versuchen Sie sich in unsere Lage zu versetzen und prüfen Sie nochmals ob der Bebauungsplan gerechtfertigt ist und aufgehoben werden kann.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bausenat der Stadt Landshut hat in der Sitzung am 20.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ beschlossen. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung. Auf dieser Grundlage wurde, unter Berücksichtigung der Einwendungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, ein Bebauungsplanentwurf mit folgenden Inhalten erarbeitet:

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen

enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, wie oben bereits beschrieben umgesetzt.

Die Festlegung der Tiefe des überbaubaren Bereiches erfolgte gemäß den Forderungen des BauGB rein aus städtebaulichen Erwägungen; eigentumsrechtliche Fragestellungen bleiben dementsprechend unberücksichtigt. Eine Ausnahme bildet die oben bereits erwähnte Edelweißstraße 1a, da hier ohne die Anpassung der überbaubaren Fläche an den Bestand, wie ebenfalls bereits erwähnt, ein enteignungsgleicher Eingriff stattfinden würde, was wiederum nicht zulässig wäre. An anderen Stellen des Planungsgebietes finden enteignungsgleiche Eingriffe allerdings nicht statt, da hier im Falle von Ersatz- bzw. Neubauten zumindest die Bestandsbebauung in ihrer derzeitigen Größe wieder errichtet werden kann (meist aber deutlich mehr). Den o.g. städtebaulichen Erwägungen entsprechend und damit auch akzeptabel ist auch, dass die überbaubare Fläche, also der Bereich, auf dem Gebäude platziert werden können, auf der Fl.Nr. 2719 wesentlich größer ist als auf der Fl.Nr. 2717. Dies sagt aber noch nichts über die mögliche bauliche Dichte auf beiden Grundstücken aus; diese wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und erfolgt dementsprechend wie bisher auf Basis der Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und orientiert sich an den Eigenheiten der näheren Umgebung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Fl.Nrn. 2717 und 2719 in etwa mit der gleichen baulichen Dichte bebaut werden können. Auf beiden Grundstücken ist daher eine entsprechende Nachverdichtung möglich.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Beim Thema der Bauvorschriften und Baugenehmigungen besteht beim Einwandträger offenbar ein Missverständnis. Es wird die Meinung vertreten, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Sonderbaugenehmigungen notwendig sind und im unbeplanten Innenbereich keine Bauvorschriften gelten. Dies ist so nicht richtig. Für den vorliegenden Fall sind die Notwendigkeiten bezüglich Baugenehmigungen und Bauvorschriften wie folgt zu bewerten: für Bauvorhaben ist sowohl ohne Bebauungsplan als auch nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes eine Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu erwirken – der vorliegende Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Es ändert sich in Folge der Aufstellung also grundsätzlich nichts, außer dass bei der Bewertung der Zulässigkeit eines Vorhabens nicht nur die Kriterien des § 34 BauGB (d.h. im Wesentlichen einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie zu überbauende Grundstücksfläche) herangezogen werden, sondern auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese zusätzlichen Bewertungskriterien für Bauvorhaben werden aufgrund der oben stehenden Darstellungen aber als hinnehmbar betrachtet, auch da sich diese an den in der Stellungnahme erwähnten, bereits bestehenden Nachverdichtungen orientieren.

Zu den im Schreiben vom 07.07.2015 erwähnten Baugenehmigungen ist folgendes anzumerken: Im Quartier Edelweißstraße – Wiesenweg – Salbeistraße – Oberndorferstraße ist die städtebauliche Situation eine andere wie im Planungsgebiet. Dort sind aufgrund bestehender Bebauung der rückwärtigen Bereiche auch jetzt bereits nur noch vereinzelte Freibereiche und auch keine zusammenhängende Grünfläche mehr vorhanden. Eine weitere Bebauung der rückwärtigen Flächen in diesem Bereich

wirkt sich somit wesentlich weniger auf die städtebauliche Struktur aus, als wenn in den im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Teilen ein Bauvorhaben realisiert werden würde. Das Quartier Edelweißstraße – Lärchenstraße – Erikastraße - Blumenstraße verfügt dagegen noch über einen zentralen Freibereich, der mit dem im Planungsgebiet vergleichbar ist. Das genannte Bauvorhaben in der Lärchenstraße 36 berührt diese Freiflächen allerdings nicht sondern beschränkt sich auf eine Straßenrandbebauung. Eine solche Bebauung ist aber, wie oben bereits dargestellt, im Planungsgebiet auch weiterhin möglich.

2.

mit Schreiben vom 20.03.2015

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flur-Nummer 2677, Erikastraße 5 und des rückwärtigen Teils der Flurnummer 2678, Erikastraße 7 mit insgesamt ca. 1150m². Flurnummer 2677 war mit einem nicht mehr zeitgemäßen Haus aus dem Jahr 1928 bebaut, das abgerissen wurde. Da der 90-jährige Nachbar seinen großen Garten nicht mehr bewirtschaften konnte, habe ich auf seinen Wunsch den rückwärtigen Teil seines Grundstücks Erikastraße 7 dazu erworben.

Wie in der beiliegenden Planskizze dargestellt, will ich das gesamte Grundstück mit 3 Einfamilienhäusern bebauen. Wie vom Bauaufsichtsamt zur Aufrechterhaltung der Straßenfront gefordert, soll ein Gebäude direkt an der Straßen- bzw. Bürgersteigkante entstehen, zwei weitere im rückwärtigen Grundstücksteil.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks Erikastraße 7 steht seit langer Zeit ein jetzt abbruchreifes Gartenhaus. Etwas versetzt soll an dessen Stelle jetzt ein Einfamilienhaus entstehen.

Wie die Grundstücke Erikastraße 5 und 7, sind viele Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 relativ schmal und tief.

Erikastraße 5: Breite ca. 14 m, Tiefe ca. 45 m

Erikastraße 7: Breite ca. 15,5 m, Tiefe ca. 54 m

Erikastraße 9: Breite ca. 11,5 m, Tiefe ca. 60 m

Erikastraße 11: Breite ca. 13,5 m, Tiefe ca. 63 m

Gleiches gilt für die gegenüberliegenden Grundstücke

Oberndorferstraße 54: Breite ca. 17,5 m, Tiefe ca. 46 m

Oberndorferstraße 55: Breite ca. 13,0 m, Tiefe ca. 56 m

Oberndorferstraße 56: Breite ca. 15,0 m, Tiefe ca. 65 m

Oberndorferstraße 57: Breite ca. 14,5 m, Tiefe ca. 72 m

Oberndorferstraße 54: Breite ca. 13,0 m, Tiefe ca. 78 m

Die Gebäude an der Straßenfront dieser Grundstücke sind überwiegend mit 2 Vollgeschoßen und teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet (Erikastraße 9, 11, Oberndorferstraße 55, 56, 57, 58), ebenso auf der anderen Straßenseite der Erikastraße. Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten wurden die Gebäude teilweise als Grenzbebauung errichtet, um neben dem Gebäude noch eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück zu ermöglichen und stellen Doppelhäuser auf 2 Grundstücken dar. (Erikastraße 9+11, Oberndorferstraße 53+54, 55+56, 57+58, Erikastraße 1 + Oberndorferstraße 52, Oberndorferstraße 59 + Edelweisstraße 1, Edelweisstraße 5 + Lärchenstraße 33). Auch die Garagen und Kfz-Stellplätze befinden sich meistens auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücke.

Auf einigen Grundstücken wurden nicht nur an der Straßenfront Gebäude sondern auch im rückwärtigen Grundstücksteil Wohngebäude errichtet (Edelweisstraße 1a, Obendorferstraße 58b, 57, 56, 55, 54, Lärchenstraße 25).

Vor allem die Grundstücke entlang der Oberndorferstraße sind wesentlich dichter bebaut als die Grundstücke entlang der Erikastraße. Im Sinne einer Gleichbehandlung

sollte, für die Eigentümer, die das wünschen, auch eine dichtere Bebauung entlang der Erikastraße möglich sein.

Ich beantrage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 auf meinem Grundstück Erikastraße 5+7-teil) eine vergleichbare Bebauung wie auf den oben aufgeführten Grundstücken:

1. Ein Gebäude (Einfamilienhaus) an der Straßenfront mit 2 Vollgeschossen (E+1) mit insgesamt ca. 150 m² Wohnfläche, mit einer Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen, wie sie bei den Gebäuden an der Oberndorferstraße 53, 54, 55, 56, 57, 58 jetzt im Bestand ist.
2. Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Teil des Grundstücks mit Zufahrt über eine Privatstraße (siehe beiliegenden Lageplan)
3. Zwei Gebäude (Einfamilienhäuser) im rückwärtigen Grundstücksteil mit jeweils ca. 150 m² Wohnfläche.

Im beiliegenden Lageplan sind als Vorschlag 3 Gebäude mit jeweils einer Garage und einer Erschließung über eine Privatstraße eingezeichnet. Weitere, erforderliche Stellplätze können auf den Grundstücken geschaffen werden.

Bei einer Gesamtfläche von ca. 1150 m² ergeben sich für die drei Teilgrundstücke jeweils ca. 350 m² Grundstücksfläche und ca. 100 m² Verkehrsfläche.

Folgende Bebauung besteht in unmittelbarer Umgebung:

In der Wickenstraße 12, schräg gegenüber von Erikastraße 5 wurde 2014 ein Einfamilienhaus auf ca. 220 m² Grund errichtet. Wickenstraße 10 ca. 220 m², Erikastraße 12 und 12a ist ein neues Doppelhaus auf ca. 450 m² (Erikastraße 12 ca. 150 m²), Erikastraße 14 ca. 240 m², Erikastraße 1a ca. 360 m², Oberndorferstraße 59 ca. 370 m², Edelweisstraße 5a ca. 320 m², Edelweisstraße 5 ca. 370 m².

In der näheren Umgebung der Erikastraße wurde in den letzten Jahren in anderen Arealen eine wesentlich dichtere Bebauung genehmigt. (z.B. Bebauungsplan Nr. 03-56/3 Eichenstraße - Lärchenstraße - Birkenstraße - Füttererstraße)

Aus meiner Sicht stellt die von mir beantragte Bebauung eine verträgliche Nachverdichtung gemäß Aufstellungsbeschluss dar, wie sie entlang der Oberndorferstraße bereits existiert. Bitte berücksichtigen Sie die von mir beantragte Bebauung entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, so dass eine entsprechende Nutzung möglich ist.

Gerne bin ich bereit mögliche Lösungen mit Ihnen zu diskutieren und die Situation vor Ort zu besichtigen. Bitte melden Sie sich bei mir, wenn Sie Konzepte erarbeitet haben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Die Zone wird zu den Straßen hin durch eine Baulinie – entsprechend der vorhandenen Blockrandbebauung – und nach hinten durch die Festsetzung einer privaten, nicht überbaubaren Grünfläche begrenzt. Die Tiefe der Zone entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Somit liegt die gesamte Bestandsbebauung innerhalb der auch künftig überbaubaren Flächen. Die Planung

ermöglicht überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten bis zu einer Tiefe, wie sie bei den o.g. Grundstücken bereits vorhanden ist, in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zum Thema der Nachverdichtung und der in der Stellungnahme genannten Beispiele ist Folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest (und ist dementsprechend auch ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB). Das Maß der baulichen Nutzung wird daher im Rahmen der Baugenehmigung für jedes einzelne Vorhaben auf Basis des § 34 BauGB bewertet. In die nähere Umgebung fallen, bezogen auf das in der Stellungnahme beschriebene Bauvorhaben im Bereich der Erikastraße 5 und 7, die genannten Bauvorhaben, nicht aber der ebenfalls erwähnte Bebauungsplan Nr. 03-56/3. Zudem widersprechen die Bauvorhaben nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit diese sich im Geltungsbereich befinden, oder würden entsprechenden Festsetzungen nicht widersprechen, wenn in den benachbarten Quartieren Bebauungspläne mit gleichen Regelungsinhalten aufgestellt werden würden – bei den Beispielen handelt es sich nämlich ausnahmslos um Blockrandbebauung an der Straße, die nicht in rückwärtige Grundstücksbereiche eingreift.

Die vom Einwandträger für die Grundstücke Erikastraße 5 und 7 (hinterer Teil) vorgeschlagene Bebauung (Stand: 20.03.2015) entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da sie sehr viel weiter als die Bestandsbebauung im Planungsgebiet – Ausnahme Edelweißstraße 1a – von der vorderen Baulinie aus gemessen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche eingreift (ca. 45m). Im Falle der Realisierung würde ein zweiter nicht gebietstypischer Fall geschaffen; diese Planung bleibt im weiteren Aufstellungsverfahren unberücksichtigt. Auch eine überarbeitete, am 21.08.2015 im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid vorgelegte Planung greift noch immer ca. 40m (nördliches Gebäude) bzw. ca. 36m (südliches Gebäude) in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ein und entspricht somit ebenfalls nicht den geplanten Festsetzungen. Daher bleibt auch dieser Bebauungsvorschlag in der weiteren Planung unberücksichtigt. Ob das Vorhaben trotz der Widersprüche zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan einen positiven Vorbescheid erhält oder zurückgestellt wird, liegt in der Zuständigkeit des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen als untere Genehmigungsbehörde und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

3.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Innenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 01.06.2015

Als Eigentümer des Grundstücks Oberndorferstraße 58 möchten wir nochmals ein paar Argumente anführen, die eindeutig gegen eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche sprechen.

Die Schwerpunktsetzung der jetzigen Bebauung ist die Blockrandsetzung. Die Freibereiche sollen gemäß der ursprünglichen Nutzung weiter freigehalten werden um die einzigartige Struktur dieses Bereiches der Wolfgangsiedlung zu erhalten.

Die Artenvielfalt in den Gartenbereichen ist beeindruckend. Viele verschiedene Tierarten haben hier ihr zu Hause. Amseln, Spatzen, Raben, Igel... und sogar Fledermäuse, eine vom Aussterben bedrohte Tierart, haben hier Ihre Heimat gefunden. Dies soll auf jeden Fall auch so bleiben. Denn nur durch die Ruhe und Idylle in den hinteren Gartenbereichen wurde dies überhaupt möglich. Die vielen Bäume und Sträucher bieten den Tieren einen Rückzugsort.

Lärmbeeinträchtigungen aufgrund der An- und Abfahrtsbeziehungen durch eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche sind anzunehmen und würden diese Idylle und den Rückzugsort stark stören. Dies könnte auch einem Wertverlust der Grundstücke nach sich ziehen.

Ebenso sind durch eine weitere Bebauung die sehr guten Nachbarschaftlichen Beziehungen gefährdet und auch die wunderbaren Blickbezüge würden verloren gehen.

Früher wurden die Gärten häufig als Nutzflächen für Obst, Gemüse und Tiere verwendet. Auch heute noch nutzen viele Eigentümer die Gärten intensiv für Eigenanbau von Obst und Gemüse. Dies führt zu einem hohen Erholungswert. Diese Nutzung soll auf jeden Fall so beibehalten werden. Eine weitere Bebauung würde dies stark beeinträchtigen.

Wir bitten dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und weisen nochmals darauf hin, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche ausdrücklich nicht gewünscht ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches

im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

4.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 05.06.2015

Meine Frau und ich sind Eigentümer des Grundstückes mit der Flur Nummer 2711. Wir befürworten den Bebauungsplan, dessen wesentliche Ziele und Zwecke der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur sind.

Durch eine Bebauung in den hinteren Teilen der über 90 Jahre zusammengewachsenen Gärten würde dieses Biotop, das Heimat vieler Tiere und Pflanzen ist, unwiderruflich zerstört. Dies entspricht nicht der städtebaulichen Intention der Stadt Landshut für diesen Bereich.

Wir sehen in der rückseitigen Bebauung einen wesentlichen Wertverlust unseres Grundstückes und Eigentums. Generell sind wir nicht gegen eine Vernünftige Nachverdichtung, die in den vorderen Bereich zur Straßenseite hin entstehen kann. Die Wertigkeit eines so schönen zusammenhängenden Gartens der uns Anwohnern der Erholung und Ruhe dient muss langfristig geschützt und erhalten bleiben.

Auch der erzieherische Aspekt unserer Kinder trägt hier für unsere Entscheidung eine große Rolle. Wir wollen, dass unsere Kinder lernen, respektvoll mit der Natur zu leben, sie zu schützen und zu erfahren wie wichtig unsere Umwelt für uns Menschen und Tiere ist. Der ehemals große Baumbestand wurde im Zuge der Bauvorbereitung der betroffenen Grundstücke gerodet. Dies ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des vorhandenen wunderbaren Grünraumes mit großer Artenvielfalt. Werden auch Bauerlaubnisse in den hinteren Gartenbereichen gewährt, ist von weiterer Verminderung der Baum- und Strauchbestände auszugehen. Diese bieten aber gerade Vögeln und anderen Tieren einen Rückzugsort. Fledermausquartiere in den hinteren Gartenbereichen gehören für uns zu den vom Aussterben bedrohte Art und müssen als schützenswert eingestuft sein. Diese würde durch weitere Bebauung der Grünbereiche vertrieben werden.

Dieser alte Kern der Siedlung mit seiner Kanalisation ist nicht für eine so drastische Versiegelung der Oberfläche durch Zufahrten, Dächern und Stellplätze ausgelegt. Die Gefahr durch Hochwasser aus übergehenden Abwasserkanälen, wie es die Missstände im Bereich Breslauerstr. durch massive Nachverdichtung zeigen, sollte als Beispiel reichen und allen sagen, so sollte man es nicht machen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches

im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Grünflächen im Planungsgebiet kein eingetragenes Biotop bilden.

Des Weiteren wurde entsprechend einer Anregung der Stadtwerke Landshut festgesetzt, dass Niederschlagswasser soweit technisch möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Damit wird eine größere Beaufschlagung der vorhandenen Kanalisation durch Niederschlagswasser aus der zulässigen Nachverdichtung vermieden. Beaufschlagungen durch Schmutzwasser sind in einem Mischwasserkanal aufgrund des geringen Anteils von Schmutzwasser im Vergleich zu Niederschlagswasser vernachlässigbar. Zudem ist anzumerken, dass die Überschwemmungen in Mitterwöhr im Jahr 2013 nichts mit dortigen Nachverdichtungen zu tun hatten. Ursächlich war nach Aussage der Stadtwerke Landshut, dass das Grundwasser aufgrund der direkten Abhängigkeit zum Wasserstand der Isar über die OK Gelände angestiegen ist (die OK Gelände liegt dort unterhalb der OK Wasserstand im Falle eines hundertjährigen Hochwassers). Von dort ist das Grundwasser von oben in die Kanalisation gelaufen, was zu einer Nivellierung des Kanalwasserstandes mit dem Grundwasserstand führte, weshalb Abwasser aus dem Kanal an die Oberfläche drückte. Die Situation im Planungsgebiet ist diesbezüglich allerdings auch nicht mit der in Mitterwöhr vergleichbar. Weder werden die Flächen bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt, noch steigt dann das Grundwasser über die Geländeoberkante an. Insofern gab es während des Isarhochwassers 2013 in der Wolfgangssiedlung auch keine Probleme mit überlaufenden Kanälen. Außerdem waren die in diesem Jahr im und um das Planungsgebiet herum vollgelaufenen Keller lt. den Stadtwerken Landshut ebenfalls nicht auf ein überlastetes Kanalnetz, sondern auf hohe Grundwasserstände (bei gleichzeitiger fehlender Wasserdichtheit der Keller) oder auf fehlende Rückstausicherungen im Gebäude zurückzuführen.

Im Übrigen ist anzumerken, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

5.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben vom 31.05.2015

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes möchte ich nochmals meine Ansichten dazu äußern und Vorschläge unterbreiten.

Ich finde es sehr schade, dass die jetzt zusammenhängenden Grünbereiche durch eine angedachte Nachverdichtung verloren gehen sollen. Zumal auch die Artenvielfalt (z. B. Vögel, Fledermäuse, Igel, Insekten,...) in den hinteren Grünbereichen durch die Verminderung der Baum-, Strauch- und Grünflächen erheblich beeinträchtigt würde.

Außerdem wird die vollkommene Ruhe und Idylle in unserer grünen Oase zerstört durch eine eventuelle rückwärtige Bebauung und durch Lärmbeeinträchtigung durch die An- und Abfahrtsbeziehungen.

Schwerpunktsetzung der jetzigen Bebauung ist die Blockrandsetzung. Die Freibereiche sollen auch der gemäß der ursprünglichen Nutzung weiter freigehalten werden um die einzigartige, noch selten existierende Struktur dieses Bereiches in der Wolfgangsiedlung zu erhalten (Siedlungscharakter).

Durch eine Nachverdichtung geht der hohe Erholungswert in den hinteren Gartenbereichen verloren, da der Freiraum vor Blickbezügen und die Privatsphäre eingeschränkt wird. Die zu geringen nachbarverträglichen Sozialabstände zwischen den Grundstücken fördern nicht gerade ein harmonisches Zusammenleben.

Mit Schreiben vom 30.04.2015 wurde ich von der Stadt Landshut informiert, dass mein Grundstück im Bereich eines Überschwemmungsgebiets liegt.

Warum wird in einem solchen Gebiet dann eine Nachverdichtung in Erwägung gezogen?

Außerdem steht zu bezweifeln, dass die bestehende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Ein- und Ausfahrtverkehr in die schmale Erikastraße mit teilweiser Einbahnregelung) eine derartige Verdichtung verträgt.

Zuletzt möchte ich noch anmerken, dass im Internet das Grundstück Erikastraße 5 zum Verkauf angeboten wird; aber nur der vordere Bereich von ca. 350 qm.

Warum wird nicht versucht das Grundstück Erikastraße 5 im Ganzen zu verkaufen?

Dafür besteht vom jetzigen Besitzer wohl kein Interesse, da ihm unser Siedlungscharakter wahrscheinlich nicht interessiert sondern nur die persönliche Gewinnoptimierung. Ich hoffe es wird auf die alteingesessenen Anwohner mehr Rücksicht genommen denn schließlich wohnen wir hier.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung

verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Zudem liegt das Planungsgebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet; in einem solchen wäre eine weitere Bebauung lt. § 78 Abs. 1 WHG untersagt. Dementsprechend werden die Flächen auch nicht im Falle eines hundertjährigen Hochwassers der Isar oder der Pfettrach überflutet.

Allerdings wird im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pfettrach oder der Isar (1,5-fach Abflussmenge im Vergleich zum hundertjährigen Hochwasser; ca. 500-jährliche Wiederkehrwahrscheinlichkeit) das gesamte Planungsgebiet überflutet. Gem. den Planentwürfen zum Hochwasserrisikomanagementplan ist dann im Fall der Pfettrach mit Wasserständen teilweise über 50cm, im Fall der Isar von unter 50cm zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und die Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Eine Festsetzung für die OK FFB des Erdgeschosses erfolgt aus folgenden Gründen nicht: Zum einen können aus den Darstellungen der Hochwasserrisikomanagementpläne keine genauen Wasserstände der beiden Extremhochwasserereignisse ermittelt werden, zum zweiten sind im Bereich des Marktes Altdorf Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden

kann) eine gravierende Verbesserung im Bezug auf die durch die Pfettrach überfluteten Flächen bringen wird und zum dritten kann aus städtebaulicher Sicht keine Höhenfestsetzung getroffen werden. Dies beruht einerseits auf den meist engen Grundstückszuschnitten, die die Handhabung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO stark erschweren, andererseits auf der Situation in der näheren Umgebung (unbeplante Innenbereiche), wo auf Basis des § 34 BauGB auch keine konkreten Festlegungen zur OK FFB getroffen werden können. Auch ein kompletter Verzicht auf eine Nachverdichtung kommt aus städtebaulichen Gründen in Folge der Abwägung zwischen der Problematik des Extremhochwassers und dem Vorrang der Innenentwicklung aus dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB unter Berücksichtigung des o.g. Hinweises zur Höhe der OK FFB im Erdgeschoss und zu Aufenthaltsräumen und sensiblen Einrichtungen im Keller nicht in Frage.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch die Stadtwerke Landshut, die Deutsche Telekom und Kabel Deutschland als Leitungsträger um Stellungnahme gebeten. Entsprechend einer Anregung der Stadtwerke Landshut wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser soweit technisch möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Damit wird eine größere Beaufschlagung der vorhandenen Kanalisation durch Niederschlagswasser aus der zulässigen Nachverdichtung vermieden. Beaufschlagungen durch Schmutzwasser sind in einem Mischwasserkanal aufgrund des geringen Anteils von Schmutzwasser im Vergleich zu Niederschlagswasser vernachlässigbar. Weitere Einwendungen der genannten Leitungsträger im Bezug auf etwaige Probleme durch Nachverdichtung wurden nicht geltend gemacht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes die technische Infrastruktur des Planungsgebietes nicht überlastet wird.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

6.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 01.06.2015

Auch wir möchten nochmals eine ausführliche Stellungnahme bzgl. der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes einreichen.

Die Schwerpunktsetzung der jetzigen Bebauung ist die Blockrandsetzung. Die Freibereiche sollen auch gemäß der ursprünglichen Nutzung weiter freigehalten werden um die einzigartige Struktur dieses Bereiches in der Wolfgangsiedlung zu erhalten.

Ein paar der Grundstücke weisen auch eine Bebauung der mittleren Grundstücksbereiche auf, (z.B. entlang der Oberndorferstraße, 55,56,57,58,58a...) diese ist aber weitgehend historisch bedingt, und spiegelt auch die Errichtung von

Behelfshäusern nach dem 2. Weltkrieg wider). Auch heute noch werden die großen und langen Gartenbereiche zum „garteln“ genutzt und dienen auch dem Eigenanbau von Obst und Gemüse. Nach dem zweiten Weltkrieg waren Lebensmittel knapp und die großen, langen Gärten wurden häufig als Nutzflächen für Obst, Gemüse und Tierhaltung bewirtschaftet. Auch heute noch finden sich in nahezu allen Gartenbereichen Treibhäuser, Obstbäume, Hochbeete und Beete. Diese biologische Nutzung in Kombination mit absoluter Ruhe ist absolut schützens- und erhaltenswert und darf nicht durch eine weitere Bebauung der hinteren ruhigen Gartenbereiche beeinträchtigt werden.

Auch die Blickbezüge würden durch eine weitere Bebauung verloren gehen. Ebenso würde durch eine weitere Bebauung die Privatsphäre stark beeinträchtigt werden, was sicherlich auch den Grundstückswert schmälern würde.

Wir bitten daher, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass in den hinteren Gartenbereichen keinerlei weitere Bebauung mehr stattfinden kann.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Die bestehende rückwärtige Bebauung ist demgegenüber differenziert zu betrachten. Teilweise wurden rückwärtige Anbauten bereits mit der Errichtung der Hauptgebäude erstellt und manchmal einer Wohn-, meist aber einer Nebennutzung (Kleintierstallungen, Waschküche, ...) zugeführt. Diese Anbauten wurden in einigen Fällen später erweitert und / oder mit einer Wohnnutzung, stellenweise als eigene Wohneinheiten, belegt. Andererseits entstanden im Laufe der Zeit in den rückwärtigen Bereichen auch einige eigenständige Wohngebäude. Die Tiefe der überbaubaren

Flächen im Bebauungsplan, wie oben beschrieben, wurde auf jeden Fall so gewählt, dass sich sämtliche Bestandsgebäude (Ausnahme: drei Gartenhäuser) innerhalb dieser Zone befinden.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen

enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

8.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs-

oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

9.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 01.06.2015

Durch eine weitere Bebauung der hinteren Gartenbereiche würden die derzeit zusammenhängenden Grünbereiche stark beeinträchtigt werden und zum Teil auch vollständig verloren gehen.

Des Weiteren ist zu befürchten, dass sich die Privatsphäre in den hinteren Gartenbereichen stark verschlechtert, dies würde sicherlich auf einen Wertverlust der

jetzt sehr idyllischen und absolut ruhigen hinteren Grundstücksbereiche nach sich ziehen.

Auch Lärmbeeinträchtigungen aufgrund von An- und Abfahrtsbeziehungen durch eventuell rückwärtige Bebauungen sind zu fürchten. Derzeit finden sich in den hinteren Gartenbereichen überhaupt keine Zu - Abfahrten und in den Gartenbereichen herrscht eine absolute Ruhe und sehr hoher Erholungswert ohne Lärmbeeinträchtigungen durch Autos.

Die Natur in den hinteren Grundstücksbereichen ist sehr vielfältig und artenreich. Dieses Binnengebiet bietet Vögel, Insekten, Igel, Fledermäusen und vielen anderen Tieren nahezu ungestörten und absolut grünen Lebensraum. Auch dieser würde durch eine weitere Bebauung vernichtet werden und die Tiere würden ebenso vertrieben werden.

Wir bitten inständig diese Argumente zu berücksichtigen und in den hinteren Gartenbereichen keinerlei weitere Wohnbebauung im Bebauungsplan festzusetzen und die Binnenbereiche zu schützen. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen spricht nichts entgegen.

mit Schreiben vom 12.08.2015

Meines Wissens befassen Sie sich mit der Vorbereitung eines Stadtratsbeschlusses zum Siedlungsgebiet Erika-, Oberndorfer-, Edelweiß-, Lärchenstraße. Hierzu möchte ich Ihnen einige Erläuterungen übermitteln.

Vor einigen Tagen legte mir [REDACTED], Erwerber der Grundstücke Erikastr. 5 und 7 (hinterer Teil) den beigegefügtten Lageplan vor mit seinen Bauabsichten. Darin habe er vorgesehen, um den heftigen Beschwerden der Nachbarn aus der Oberndorferstr. entgegen zu kommen, eines der vorgesehenen Gebäude zu drehen und zum Erreichen der gewünschten Wohnfläche mit der Langseite von 12 m und einer Höhe von knapp 10 m (E, O+D) im Mindestabstand von 3 m an meine südliche Grundstücksgrenze Flur-Nr. 2679 zu stellen.

Eventuelle Nachteile müssten eben, in diesem Fall von uns, in Kauf genommen werden.

Ich habe ihm erklärt, dass ich dieses Vorgehen auf keinen Fall hinnehmen könne und meinen Protest bei den zuständigen Stellen vorbringen würde.

Mit den jetzt bestehenden alten Gebäudeteilen und dem Neubau wäre meine südliche Grundstücksgrenze weitgehend zugebaut, eine vernünftige Gartennutzung wegen der übermäßigen Verschattung nicht mehr möglich. Als wichtigste Folge würde unser Grundstück eine erhebliche und unerträgliche Wertminderung erfahren. Ich bin nicht bereit, diesen Vermögensschaden zu Gunsten der Gewinnoptimierung des Immobilienhändlers zu erdulden und protestiere jetzt bereits im Vorfeld mit Nachdruck.

Diese enorme Nachverdichtung zu Lasten der Altbewohner bemäntelt man mit Wohnraumbeschaffung, jedoch werden die zu erwartenden Miet- oder Kaufpreise Landshuter Normalfamilien wohl kaum helfen.

Im Übrigen behauptet [REDACTED], der zu erwartende vereinfachte Bebauungsplan sehe keine detaillierten Bestimmungen vor. Die allgemeinen Vorgaben wie z.B. Flächenverhältnisse würden eingehalten. In diesem Rahmen könne er eine optimale Ausnutzung vornehmen.

Hinweisen möchte ich auch noch auf den unglaublichen Geistesblitz, Garagen und Stellplätze in die Mitte des Grundstücks zu legen und dafür die hohen Gebäude den Nachbarn derart nahe an ihre Grenzen hinstellen!

Ich ersuche, meine Einwände und Argumente bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, und bitte, dieses Schreiben den für nachfolgende Entscheidungen und Genehmigungen zuständigen Gremien wie Bausenat und Stadtbauamt zur Kenntnis zu bringen.

Für eine kurze Eingangsbestätigung wäre ich dankbar, Anruf oder Email genügt!

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Das dem Einwender vom Eigentümer der Flächen Erikastraße 5 und 7 (hinterer Teil) vorgelegte Konzept ist so nicht mit dem Bebauungsplanentwurf vereinbar. Die beiden rückwärtigen Baukörper überschreiten die hintere Grenze der bebaubaren Zone. Statt der vorgesehenen max. ca. 33m hat die Hinterkante des nördlichen der beiden o.g. Gebäude einen Abstand von über 40m zur festgesetzten straßenseitigen Baulinie, der südliche über 36m; die geplante Bebauung würde somit tief in die festgesetzte und (auch durch Garagen und Stellplätze) nicht überbaubare Grünfläche eingreifen. Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bleiben wie bisher weiterhin in Kraft. Dies gilt ebenso für die Zulässigkeiten im Bezug auf die Bauweise, die sich wie bisher nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet. Das heißt, wenn nicht ein Gebäude ohnehin an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf, kann es auch zukünftig unter Umständen bei entsprechend niedriger Höhe (bei dem o.g. Planungskonzept: Traufwandhöhe max. 6,00m) bis an 3,00m an diese heranrücken. Eine Vergrößerung der nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen kommt aus städtebaulichen Gründen in der vorliegenden städtischen Umgebung unter Berücksichtigung des Innenentwicklungsgebotes aus dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB nicht in Frage, da die Belichtung und Belüftung benachbarter Gebäude weiterhin gewährleistet ist. Insofern wäre das o.g. Vorhaben bzgl. der Abstandsflächen nicht zu beanstanden. Ob das Vorhaben aber trotz der Widersprüche zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan einen positiven Vorbescheid erhält oder zurückgestellt wird, liegt in der Zuständigkeit des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen als untere Genehmigungsbehörde und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

10.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 01.06.2015

Wir möchten uns nochmals in einer ausführlichen Stellungnahme gegen die weitere Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche aussprechen.

Die Schwerpunktsetzung der jetzigen Bebauung ist die Blockrandsetzung. Die Freibereiche sollen gemäß der ursprünglichen Nutzung weiter freigehalten werden um die einzigartige Struktur dieses Bereiches der Wolfangsiedlung zu erhalten. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen spricht nichts dagegen.

Die Artenvielfalt in den Gartenbereichen ist beeindruckend. Viele verschiedene Tierarten haben hier ihr zu Hause. Dies soll auf jeden Fall auch so bleiben. Denn nur durch die Ruhe und Idylle in den hinteren Gartenbereichen wurde dies überhaupt möglich. Die vielen Bäume und Sträucher bieten den Tieren einen Rückzugsort.

Lärmbeeinträchtigungen aufgrund der An- und Abfahrtsbeziehungen durch eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche sind anzunehmen und würden diese Idylle und den Rückzugsort der Tiere stark stören. Die weitere Bebauung und die damit einhergehenden, sichtlichen Veränderungen der zusammenhängenden Grünbereiche, würde vermutlich auch einen Wertverlust der Grundstücke nach sich ziehen. Dies ist absolut nicht in unserem Sinne.

Früher wurden die Gärten häufig als Nutzflächen für Obst, Gemüse und Tiere verwendet. Auch heute noch nutzen viele Eigentümer die Gärten intensiv für Eigenanbau von Obst und Gemüse. Dies führt zu einem hohen Erholungswert. Diese Nutzung soll auf jeden Fall so beibehalten werden. Eine weitere Bebauung würde dies stark beeinträchtigen.

Wir bitten Sie dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und weisen nochmals darauf hin, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche ausdrücklich nicht gewünscht ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird

somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

11.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren

Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

12.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an

bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

13.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Innenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben vom 01.06.2015

Mit dieser erweiterten Stellungnahme möchten wir uns gegen die weitere Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche aussprechen.

Eine Verdichtung der Bebauung in den hinteren Gartenbereich der Grundstücke hat zur Folge, dass der vorhandene Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen erheblich beeinträchtigt wird, bzw. der Rückzugsort zerstört wird. Die bis dato vorherrschende Artenvielfalt der Vögel (u.a. Eichelhäher, Buntspecht) und Insekten hat hier ihr Zuhause

und ihre Brutstätten in den Bäumen und Sträuchern. Dies ist nur durch die jetzt vorhandene Ruhe und Idylle möglich. Und das soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Der frühere große Baumbestand wurde bereits bei der Bauvorbereitung auf dem betroffenen Grundstück gefällt. Zusammenhängende Grünbereiche gehen verloren.

Der besondere Charakter der Bebauung in der Wolfgangsiedlung liegt in der Blockrandsetzung. Die sich daraus ergebenden Grün- bzw. Freibereiche sollen für die ursprüngliche Nutzung in diesem Bereich weiter freigehalten werden, um die einmalige Struktur in diesem Bereich zu erhalten. Einer moderaten Nachverdichtung in Form der Blockrandbebauung in den vorderen Grundstücksbereichen wäre sinnvoll.

Der hohe Erholungswert ergibt sich u.a. aus der Nutzung der Freiflächen als Garten. Die Nutzflächen werden von vielen Eigentümern bewirtschaftet für den Eigenanbau von Obst und Gemüse. Eine weitere Bebauung würde dies stark beeinträchtigen.

Wir bitten Sie, dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und weisen nochmals darauf hin, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche nicht gewünscht ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung

freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

14.

mit Schreiben vom 02.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben, eingegangen am 05.06.2015

Auch ich möchte mich hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberndorfer-/ Erika-/ Lärchen-/ Edelweißstraße“ äußern.

Eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche würde für uns eine starke Beeinträchtigung der Privatsphäre bedeuten. Da sich in den hinteren Grundstücksbereichen lediglich Gärten befinden und man dort eine beeindruckende Ruhe und Idylle vorfindet die Ihresgleichen sucht.

Durch eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche würde eine nicht zu vernachlässigende Lärmbeeinträchtigung durch die An- und Abfahrtsbeziehungen entstehen, die sich derzeit komplett in den vorderen Grundstücksbereichen bzw. an der Straße abspielt. Aktuell sind zu den hinteren Grundstücksbereichen überhaupt keine Zufahrten mit dem Auto möglich.

Auch ist eine Zerrüttung der überaus guten nachbarschaftlichen Beziehungen durch eine weitere Bebauung zu vermuten. Zudem würden Blickbezüge verloren gehen.

Für diverse Tiere, wie Vögel, Igel, Insekten und sogar Fledermäuse stellt das Binnengebiet einen wichtigen Naturraum dar, der durch weitere Bebauung verloren gehen würde. Der große Baumbestand im Binnenbereich bietet vielen Tieren einen Rückzugsort und eine Brutstätte, wo der Nachwuchs ungestört aufgezogen werden kann.

Der ehemals große Baumbestand wurde im Zuge der Bauvorbereitung des Grundstücks Erikastraße 5 gerodet, dies ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des vorhandenen wunderbaren Grünraumes mit großer Artenvielfalt. Werden auch Bauerlaubnisse in den hinteren Gartenbereichen gewährt, ist von weiterer Verminderung der Baum- und Strauchbestände auszugehen. Diese bieten aber, wie bereits oben erwähnt, gerade Vögeln und anderen Tieren einen Rückzugsort.

Auch heute noch „garteln“ viele Besitzer in einigen Bereichen der Grundstücke. Die so groß sind, dass sowohl Erholungsflächen, als auch Nutzbereiche wunderbar in Einklang gebracht werden können.

Eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche würde sicherlich eine große Beeinträchtigung für alle Nachbarn bedeuten, die auch mit einem Wertverlust des Grundstücks einhergeht.

Wir bitten daher im Bebauungsplan ganz klar zu regeln, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche nicht möglich ist und lediglich eine verträgliche Nachverdichtung in den vorderen Bereichen machbar.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten

angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

15.

mit Schreiben vom 03.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des

Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

16.

mit Schreiben vom 03.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Ulrich Schmid mit Schreiben, eingegangen am 01.06.2015

Durch eine weitere Bebauung der hinteren Gartenbereiche sind weitere Lärmbeeinträchtigung aufgrund von An- und Abfahrtsbewegungen zu fürchten. Denn derzeit befindet sich in keinem einzigen Grundstück eine Zu- oder Abfahrt in den hinteren Grundstücksbereichen. Daher herrscht eine absolute Ruhe und ein hoher Erholungswert ohne Lärmbeeinträchtigung durch Autos in den hinteren Grundstücksbereichen. Dies ist nahezu einzigartig und absolut erhaltenswert. Eine weitere Bebauung würde sicherlich den Grundstückswert minimieren.

Auch die Natur in den hinteren Gartenbereichen ist wunderbar und vielfältig. Viele Vögel, Insekten und andere Tiere haben hier Ihr zu Hause gefunden. Eine weitere Bebauung würde diesen Lebensraum und die damit verbundene Artenvielfalt beeinträchtigen.

Ebenso sind die zusammenhängenden Blickbezüge durch eine weitere Bebauung gefährdet.

Wir bitten Sie bei der Erstellung des Bebauungsplanes unsere Einwände zu berücksichtigen und möchten nochmals darauf hinweisen, dass in den hinteren Bereichen der Grundstücke keine weitere Bebauung mehr stattfinden sollte. Einer

verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und

Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

17.

mit Schreiben vom 03.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben vom 31.05.2015

Wir möchten uns nochmals in einer ausführlichen Stellungnahme gegen die weitere Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche aussprechen.

Die Schwerpunktsetzung der jetzigen Bebauung ist die Blockrandsetzung. Die Freibereiche sollen gemäß der ursprünglichen Nutzung weiter freigehalten werden um die einzigartige Struktur dieses Bereiches der Wolfgangsiedlung zu erhalten. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen spricht nichts dagegen.

Die Artenvielfalt in den Gartenbereichen ist beeindruckend. Viele verschiedene Tierarten haben hier ihr zu Hause. Dies soll auf jeden Fall auch so bleiben. Denn nur durch die Ruhe und Idylle in den hinteren Gartenbereichen wurde dies überhaupt möglich. Die vielen Bäume und Sträucher bieten den Tieren einen Rückzugsort.

Lärmbeeinträchtigungen aufgrund der An- und Abfahrtsbeziehungen durch eine Bebauung der hinteren Gartenbereiche sind anzunehmen und würden diese Idylle und den Rückzugsort der Tiere stark stören. Die weitere Bebauung und die damit einhergehenden, sichtlichen Veränderungen der zusammenhängenden Grünbereiche, würde vermutlich auch einen Wertverlust der Grundstücke nach sich ziehen. Dies ist absolut nicht in unserem Sinne.

Früher wurden die Gärten häufig als Nutzflächen für Obst, Gemüse und Tiere verwendet. Auch heute noch nutzen viele Eigentümer die Gärten intensiv für Eigenanbau von Obst und Gemüse. Dies führt zu einem hohen Erholungswert. Diese Nutzung soll auf jeden Fall so beibehalten werden. Eine weitere Bebauung würde dies stark beeinträchtigen.

Wir bitten Sie dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und weisen nochmals darauf hin, dass eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche ausdrücklich nicht gewünscht ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden

Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

18.

mit Schreiben vom 10.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

mit Schreiben vom 30.05.2015

Anbei erhalten Sie meine Stellungnahme bzgl. der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Ich spreche mich eindeutig gegen die weitere Bebauung der hinteren Gartenbereiche aus, da dies für uns eine starke Beeinträchtigung der Privatsphäre bedeutet. Da sich derzeit in den hinteren Grundstücksbereichen lediglich Gärten und Gartenhäuser befinden. Die derzeitige Idylle sucht ihresgleichen und sollte keinesfalls durch eine weitere Bebauung dieser Bereiche beeinträchtigt werden.

Auch eine Lärmbeeinträchtigung durch die An- und Abfahrtsbeziehungen bei einer weiteren Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche ist anzunehmen. Dies und eine weitere Bebauung generell würde auch den Wert unseres Grundstückes mindern.

Viele Tierarten haben darüber hinaus in unseren Gartenbereichen eine Heimat gefunden. Viele Bäume, Sträucher und Grünflächen bieten einen Rückzugsort für Vögel, Insekten und andere Tiere. Das Grundstück Erikastraße 5 wurde zur Bauvorbereitung nahezu vollständig gerodet, dies sollte auch in Zukunft verhindert werden.

Auch die guten nachbarschaftlichen Beziehungen würden durch eine weitere Bebauung und den damit einhergehenden Blickbezugsverlust gestört werden.

Wir bitten unsere Argumente zu berücksichtigen und sprechen uns eindeutig nochmals gegen eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche aus.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der

beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

Wie oben bereits erwähnt, ist die Bebauung der festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten unzulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich auch in Folge von Nachverdichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen keine unzumutbaren Belastungen durch Zu- und Abfahrtsbeziehungen entstehen. Außerdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis eingefügt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben die immissionsseitige Verträglichkeit mit der Bestandssituation zu prüfen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

19.

mit Schreiben vom 15.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Innenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

20.


mit Schreiben vom 15.05.2015

Hiermit befürworte ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße, um den ursprünglichen Siedlungs- und Gartenstadtcharakter in den rückwärtigen Freibereichen (Binnenbereichen) der jeweiligen Grundstücke zu schützen und eine weitere Bebauung

dieser Bereiche zu verhindern. Einer verträglichen Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen steht nichts entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Zu den Straßenräumen der Erika-, der Lärchen-, der Edelweiß- und der Oberndorferstraße hin werden Baulinien als äußere Umgrenzung der o.g. Bauzone festgesetzt, die aus der Vorderkante der Bestandsbebauung abgeleitet wurde. Somit wird gewährleistet, dass Neu- und Ersatzbauvorhaben zuerst an dieser Baulinie entlang errichtet werden müssen, bevor rückwärtig gebaut werden kann. Der bestehende Blockrand wird dadurch langfristig gesichert.

Mit der Festsetzung von nicht überbaubaren privaten Grünflächen mit dem Zusatz „inkl. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wird in dem Bereich hinter der bebaubaren Zone sichergestellt, dass diese künftig von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dies gilt dann auch für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sowie Gartenhäuser und Swimmingpools, wobei für bestehende Anlagen ein Bestandsschutz gilt. Zusammen mit der Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird somit auch der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen auf diesen Flächen gewährleistet. Dies ist dann laut Aussage des Fachbereiches Naturschutz der Stadt Landshut ausreichend, um die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten angemessen zu schützen, auch weil es sich bei der zentralen Grünfläche in den meisten Fällen um einen Teillebensraum einer Tierart handelt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes wurde außerdem festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen pro 200m² Freifläche (d.h. nicht durch ein Gebäude bebaute Fläche) ein Baum zu pflanzen ist.

21.

mit Schreiben vom 24.06.2015

Verzweifelt suchen wir als kleine Familie einen neuen Lebensmittelpunkt in Landshut. Dieser ergibt sich aus beruflichen Erfordernissen und der historischen Begebenheit, dass meine Frau in Landshut geboren ist und die Familie dort das evangelische Pfarramt leitete.

Wesentliche Fortschritte haben wir bei der Suche eines kleinen Grundstückes nicht gemacht, da es auch finanzierbar sein muss. Ein interessanter Ansatz, aus bestehenden alten Bebauungen eine Verdichtung herbeizuführen, ist das Projekt Erikastraße 5. Dort sähen wir für uns eine Chance.

Wir möchten deshalb Ihren Blick auf diese Möglichkeit der Bebauung lenken und um Ihre Unterstützung in dieser Sache bitten.

In der jetzigen Zeit liegen doch die Präferenzen unserer Gesellschaft anders als vor hundert Jahren, als die langen schmalen Grundstücke („Handtücher“) durch Erbteilung entstanden sind und die Gärten als Grundlage für den Selbsterhalt wichtig waren.

Die Besitzer der Grundstücke Oberndorferstraße haben noch nicht die Zeichen der Zeit erkannt und plädieren deshalb völlig unsinnig für die Freihaltung der benachbarten Grundstücke. Sie selber haben sich durch teils mehrfache Anbauten, selbst des Platzes beraubt, den sie für ihre visuelle freizügige Sicht für sich beanspruchen. Deren Motto ist mir klar: „Inanspruchnahme der Nachbargrundstücke durch Sicht auf grüne Refugien, zu Lasten einer prosperierenden modernen Wohngesellschaft“.

Wir müssen der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und durch die sogenannte Nachverdichtung großzügiger Wohngebiete, Möglichkeiten der zusätzlichen Wohnflächengenerierung schaffen. Dadurch entstehen anteilig geringere Kosten für Erschließung und Bereitstellung von Infrastruktur (1).

Deshalb sollte die Stadt Landshut darauf achten, kompaktere Wohnformen zu ermöglichen, um der Vernichtung von freier Landschaft und Natur entgegenzuwirken.

Sollte sich aus Ihrer Kenntnis heraus, unter den oben dargestellten Kriterien, ein anderes Grundstück ergeben, wären wir für eine Benachrichtigung sehr dankbar.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des

Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden auf Basis einer städtebaulichen Abwägung konzipiert. Auch nach Rechtskraft werden Bauvorhaben in einer Tiefe von der vorderen Baulinie aus zugelassen, die wie oben erwähnt der tiefsten Bestandsbebauung entspricht. Dadurch werden im Planungsgebiet eine größere Anzahl von Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen weiterhin ermöglicht. Somit wird dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Verhältnis zu naturschutzfachlichen bzw. stadtklimatischen Kriterien, die die Freihaltung der rückwärtigen Grünflächen erfordern, angemessen Rechnung getragen. Neue Bauvorhaben müssen sich wie bisher in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. So kann der Charakter der vorhandenen Siedlungsstrukturen weiterhin erhalten werden, was städtebaulich sinnvoll ist, auch weil die vorhandene Infrastruktur eine zu starke Verdichtung nicht verträgt (Straßendimensionierung, Kanalisation, etc.). Das vom Einwandträger für die Grundstücke Erikastraße 5 und 7 (hinterer Teil) erwähnte Projekt entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da sehr viel weiter als bei der Bestandsbebauung im Planungsgebiet – Ausnahme Edelweißstraße 1a – von der vorderen Baulinie aus gemessen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche eingegriffen wird (ca. 45m). Im Falle der Realisierung würde ein zweiter nicht gebietstypischer Fall geschaffen; diese Planung bleibt daher im weiteren Aufstellungsverfahren unberücksichtigt.

22.

mit Schreiben vom 20.07.2015

Zu o. g. Verfahren, Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal „Erikastraße – Oberndorferstraße – Edelweißstraße - Lärchenstraße“ möchten wir nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Wenn man sich o. g. Areal auf google-Earth anschaut, kann man sehen, dass vor allem im Bereich Oberndorferstraße und Edelweißstraße bereits die hinteren Teile der einzelnen Grundstücke mit freistehenden Wohngebäuden bebaut sind und diese durch private Zufahrtstraßen erreichbar gemacht wurden.

Die Grundstücke in diesem Areal sind nach heutigen Maßstäben viel zu groß bemessen, so dass sich ein Anbau für die Schaffung eines Mehrgenerationenhauses oder auch eine Teilung der Grundstücke für zwei freistehende Einfamilienhäuser geradezu anbietet und sich so auch in der Vergangenheit mit Erfolg durchgesetzt hat.

Auf google-Earth kann man ebenfalls sehen, dass genau diese verträgliche Nachverdichtung auch in den umliegenden Arealen der „alten“ Wolfgangssiedlung stattgefunden hat.

Da es bisher so gemacht worden ist und sich scheinbar auch bewährt hat, ist es für uns nicht nachvollziehbar warum genau das, jetzt durch die Festsetzung eines entsprechenden Bebauungsplanes nicht mehr möglich sein sollte!

Wir möchten auch auf die derzeitige Situation für Grundstücks- und Immobiliensuchende in Landshut hinweisen:

In dem einzigen Neubaugebiet, das die Stadt Landshut derzeit anbietet (Schönbrunner Wasen) sind längst alle Grundstücke vergeben. Nur zwei weitere Baugebiete befinden sich in Planung, wobei die Münchnerau mit nur 12 zu vergebenden Parzellen kaum erwähnenswert ist. Bemerkenswert ist allerdings, dass es darauf bereits über 60 Bewerbungen gibt - und das obwohl das Baugebiet noch nicht einmal ausgeschrieben ist!

Nach aktueller Auskunft ist der Zeitpunkt der Ausschreibung nicht absehbar, gleiches gilt für das geplante Wohngebiet in Auloh.

Tatsächliche Baulücken in Altbeständen sind rar und stehen wenn dann meist nicht zum Verkauf. Der Immobilienmarkt ist leer gefegt, was Einfamilienhäuser in Landshut betrifft.

Dass es derzeit viel Engagement und Durchhaltevermögen für uns Grundstückssuchende braucht, um sich den Wunsch eines kleinen Einfamilienhauses in Landshut zu verwirklichen ist aufgrund der nicht vorhandenen Neubaugebiete die eine Sache, aber dass in Landshuts Altbeständen eine verträgliche Nachverdichtung nun keinen Zuspruch mehr finden soll, kann doch aufgrund der derzeitigen Situation von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt nicht im Sinne Ihrer Baupolitik sein!

Wir hoffen daher auf eine positive Entscheidung des Bausenats mit einem Bebauungsplan, der wie bisher eine Bebauung in den hinteren Teilen der Grundstücke für das Areal „Erikastraße – Oberndorferstraße – Edelweißstraße - Lärchenstraße“ zulässt.

mit Schreiben vom 07.09.2015

Mit großem Interesse haben wir die Berichterstattung in der LZ vom 17.07.2015 rund um die Nachverdichtung in den Landshuter Altbeständen gelesen.

Aufgrund der bevorstehenden Entscheidung des Bausenats über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das darin angesprochene Areal „Erikastraße-Oberndorferstraße-Edelweißstraße-Lärchenstraße“, möchten wir uns heute mit diesem Brief an Sie wenden.

Wir wollen mit unserer Familie wieder in die Heimat ziehen und sind nun bereits seit über 1 ½ Jahren auf der Suche nach einem adäquaten Baugrundstück für ein kleines Einfamilienhaus. Das Grundstück von [REDACTED] in der Erikastraße hat großes Interesse in uns geweckt und wir warten nach der Sommerpause nun auf eine baldige, hoffentlich positive Entscheidung des Bausenats, mit einem Bebauungsplan der auch weiterhin die Bebauung der hinteren Grundstücksteile vorsieht, so wie es sich bereits in dem o. g. Areal, als auch in den umliegenden Arealen der alten Wolfgangssiedlung bewährt hat.

Dass Sie in dem Artikel aus der Landshuter Zeitung einer „verträglichen Nachverdichtung“ zustimmen, lässt uns hoffen, dass sich diese Weitsicht auch in der anstehenden Entscheidung über den Bebauungsplan für die Erikastraße widerspiegelt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ sieht entlang der den Geltungsbereich umgebenden Straßen eine ca. 33m bzw. ca. 31m (entlang der Lärchenstraße) tiefe Zone vor, die weiterhin bebaut werden kann. Diese Tiefe entspricht der bestehenden Bebauung in der Oberndorferstraße 56 und 58/58b, wo bereits eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat sowie der Lärchenstraße 25, wo im Bestand bereits sechs Wohneinheiten untergebracht sind und daher eine weitere Verdichtung verzichtbar ist. Gleichzeitig ermöglicht es die Tiefe des Streifens überall dort, wo noch keine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, Erweiterungs- oder Zweitbauten in einer im Baugebiet typischen Dimension unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu realisieren (wobei angenommen wurde, dass bei entsprechender Giebelausrichtung auch ein unmittelbarer Anbau an

bestehende Gebäude errichtet werden kann). Eine Ausnahme bildet die Edelweißstraße 1a. Dort musste der bebaubare Streifen um das Bestandsgebäude herumgezogen werden um aufgrund der Eigentumsverhältnisse einen enteignungsgleichen Eingriff zu vermeiden (das Grundstück Fl.Nr. 2716/1 wäre ansonsten überhaupt nicht mehr bebaubar). Dies ist in der städtebaulichen Betrachtung aber als Einzelfall und nicht gebietstypisch anzusehen. Die hinter der überbaubaren Fläche liegenden Bereiche werden als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, in der auch die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Mit der beschriebenen Planung werden die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, nämlich der Schutz und der langfristige Erhalt des Innenbereiches im Planungsgebiet mit seiner gartenstadtartigen Baustruktur, unter Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung, umgesetzt.

Die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden auf Basis einer städtebaulichen Abwägung konzipiert. Auch nach Rechtskraft werden Bauvorhaben in einer Tiefe von der vorderen Baulinie aus zugelassen, die wie oben erwähnt der tiefsten Bestandsbebauung entspricht. Dadurch werden im Planungsgebiet eine größere Anzahl von Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen weiterhin ermöglicht. Somit wird dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Verhältnis zu naturschutzfachlichen bzw. stadtklimatischen Kriterien, die die Freihaltung der rückwärtigen Grünflächen erfordern, angemessen Rechnung getragen. Neue Bauvorhaben müssen sich wie bisher in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. So kann der Charakter der vorhandenen Siedlungsstrukturen weiterhin erhalten werden, was städtebaulich sinnvoll ist, auch weil die vorhandene Infrastruktur eine zu starke Verdichtung nicht trägt (Straßendimensionierung, Kanalisation, etc.). Das vom Einwandträger für die Grundstücke Erikastraße 5 und 7 (hinterer Teil) erwähnte Projekt entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da sehr viel weiter als bei der Bestandsbebauung im Planungsgebiet – Ausnahme Edelweißstraße 1a – von der vorderen Baulinie aus gemessen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche eingegriffen wird (ca. 45m). Im Falle der Realisierung würde neben der Edelweißstraße 1a ein zweiter nicht gebietstypischer Fall geschaffen; diese Planung bleibt daher im weiteren Aufstellungsverfahren unberücksichtigt.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass das in der Stellungnahme vom 20.07.2015 genannte Baugebiet „Schönbrunner Wasen“ nur eine aus einer Vielzahl von neu geplanten, wiederholt überplanten oder auch sonst bebaubaren, aber noch nicht bebauten Flächen innerhalb der Stadt Landshut ist, wobei hierzu natürlich auch eine Reihe von Nachverdichtungs- und Konversionsflächen im innerstädtischen Bereich zählen, die aber größtenteils Geschosswohnungsbauten vorsehen (welche vom Standpunkt der Flächenversiegelung und des Flächenfraßes her deutlich positiver zu beurteilen sind als Einfamilienhäuser). Grundproblem an den meisten Flächen ist aber, dass diese sich in Privatbesitz befinden und die Eigentümer 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 oft kein Interesse an einer Veräußerung ihrer Flächen haben. Die wenigen städtischen Bauflächen, wie die „Schönbrunner Wasen“, werden Bauwilligen sobald als immer möglich angeboten; neue Flächen hinzuzuerwerben ist für die Stadt aufgrund der o.g. gesamtwirtschaftlichen Situation aber extrem schwierig.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ vom 20.03.2015 i.d.F. vom 02.10.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 02.10.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-56/4 „Erikastraße - Oberndorferstraße - Edelweißstraße - Lärchenstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 6 : 3

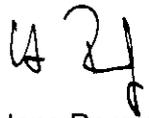
IV. Zurückstellung der Bauvoranfrage für die Fl.Nrn. 2677 und 2678

Die Bauvoranfrage für die Fl.Nrn. 2677 und 2678, Gem. Landshut, eingegangen am 21.08.2015, wird entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 02.10.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

