

1.3 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger / Stadtarchiv –
mit Schreiben vom 28.07.2015

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut, Dienstgebäude
Klötzlmüllerstraße 3
mit Schreiben vom 12.08.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 20.07.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Für die Befahrung der Straßen mit den derzeit verwendeten 3-achsigen
Abfallsammelfahrzeugen mit 26 Mg zul. Gesamtgewicht ist folgendes zu beachten:

- Ausreichende Kurvenradien an der Einmündung von der Straße A zur Straße B (in
beide Richtungen) sind erforderlich.
- Die Abfallbehälter der Parzellen 26 und 28 sind entweder an den Kreuzeckweg
oder an den Wendehammer der Straße B zur Entleerung/Abholung zu bringen.
Hierbei ist ein entsprechender Sammelplatz festzulegen.
- Die ausreichende Dimensionierung der Wendepätze am Ende der Straßen B und C
ist für o.g. Abfallsammelfahrzeuge nachzuweisen.
- Erfahrungsgemäß werden in derartigen Wendepätzen Fahrzeuge abgestellt,
wodurch die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Der bestehende Containerstandplatz am Kreuzeckweg ist zu erhalten. Durch die
fortschreitende Bebauung ist der Standplatz so zu dimensionieren, dass sämtliche
Wertstoffcontainer (Grüngut, Flaschenglas, Altpapier und Altkleider) aufgestellt
werden können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

- Der Entwurf wurde dahingehend überarbeitet, dass eine Erschließungsstraße
nach Osten (ehemals Straße „B“) entfällt, da die östlich angrenzenden
Wohnhäuser über Privatwege erschlossen werden.
- Die Parzellen 26 und 28 entfallen, damit ist dieser Punkt gegenstandslos
geworden.
- Am Ende der Straße „B“ (ehemals Straße „C“) wird ein Wendehammer für ein
dreiachsiges Müllfahrzeug nach RAST 06 einschließlich der erforderlichen
Überhänge vorgesehen.

- Im Bereich des Wendehammers am Ende der Straße B (ehemals Straße „C“) sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Freihaltung der erforderlichen Wendefläche muss durch Beschilderungen geregelt werden.
- Der Containerstandort für Grüngut wird mit den erforderlichen Aufstellflächen der Wertstoffcontainer zusammengefasst und entlang des Kreuzeckwegs vorgesehen. Der neue Standort wird um Flächen ergänzt, die die Aufstellung der geforderten zusätzlichen Container ermöglichen.

2.2 IHK Niederbayern, Passau mit Schreiben vom 22.07.2015

Zum Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 22.07.2015

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:

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

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

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text unter Punkt 3 wird der Schutz und die Sicherung bestehender Leitungstrassen sowie die in der Stellungnahme angesprochene Vorlaufzeit von vier Monaten ergänzt.

Dies gilt auch für die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, das in den textlichen Hinweisen zur Grünordnung in die Nr. 2 integriert ist. Zudem stehen die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sowie von mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen aufgrund einer ausreichenden Dimensionierung der Verlegung von Telekommunikationsleitungen und der Versorgung des Planungsgebietes nicht entgegen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft - mit Schreiben vom 23.07.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft nimmt zum Bebauungsplanentwurf 02-32 wie folgt Stellung:

1. Fl.Nr. 2327/16 ist im westlichen Bereich durch den Bebauungsplanentwurf von einem öffentlichen Fuß- u. Radweg und von einer öffentlichen Grünfläche betroffen, so dass ein Grunderwerb notwendig werden würde. Aufgrund der bestehenden Eigentümersituation (derzeit 19 Miteigentümer) ist aus unserer Sicht dieser Grunderwerb nicht oder nur mit unangemessen hohem Aufwand realisierbar.

Fl.Nr. 2317/16 sollte von öffentlichen Bedarfsflächen freibleiben und der Weg sollte im dortigen Bereich nach Westen verschoben werden.

2. Fl.Nr. 2327/17 (Fläche Trafostation) ist wirtschaftlich den Stadtwerken zugeordnet. Fl.Nr. 2328/4 (ebenfalls Trafostation) gehört wirtschaftlich der Stadt selbst. Wenn diese Grundstücke künftig als öffentliche Bedarfsflächen dem Baugebiet dienen sollen (z.B. als öffentliches Grün, Fuß- und Radweg), sind diese Flächen der Stadt/Stadtwerke durch die Planungsbegünstigten zu entschädigen.
3. Die Durchführung mit Kostenübernahme für Abbruch und Entsorgung der Gebäulichkeiten auf Fl.Nrn. 2327/17 und 2328/4 haben aus unserer Sicht ebenso die Planungsbegünstigten zu übernehmen.
4. Die notwendige Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes ist zu benennen bzw. es ist abzuklären, welcher Planungsbegünstigte welchen Anteil von Kosten übernimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

1. Die Planung soll der Umsetzung langfristiger städtebaulichen Entwicklungen dienen. Unter diesem Gesichtspunkt ist ein möglichst durchgängiger Verlauf des Fuß- und Radweges entlang des Klötzlmühlbaches ein wichtiger Baustein. Er rechtfertigt auch den Teilerwerb des heute als Aufstellort des städtischen Grüngutcontainers genutzten Flurstücks 2327/16. So kann eine zusammenhängende Freiraumplanung in diesem Bereich erfolgen, die eine möglichst große Fläche für den Spielplatz zum Ziel hat.
2. Beide vorhandenen Trafostationen sind veraltet und werden auf Initiative der Stadtwerke durch eine neue Kompaktstation ersetzt. Von den Planungsbegünstigten werden die erforderlichen öffentlichen Bedarfsflächen bereitgestellt, so auch die Flächen für den neuen Containerstandort am Kreuzeckweg und die neue Trafostation. Dies kann aber im konkreten Fall nicht bedeuten, dass einerseits Flächen kostenlos und unentgeltlich bereitgestellt werden und gleichzeitig Flächen der Stadt / Stadtwerke bezahlt werden, da es sich um einen öffentlichen Kinderspielplatz handelt. Der Kinderspielplatz dient ohne Frage der neuen Wohnbebauung, er deckt aber auch Bedarfe, des gesamten Quartiers ab, das eine markante Unterversorgung an wohnstandortnahen Kinderspielplätzen aufweist. Im gesamten Stadtteil Landshut West südlich des Rennweges und westlich Querstraße / Sylvensteinstraße existiert kein einziger öffentlicher Kinderspielplatz, so dass es nur legitim ist wenn sich die Stadt auch mit eigenen Flächen bei der Minderung der Defizite einbringt.
3. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Abbruch der Gebäulichkeiten auf den Fl. Nrn. 2327/17 und 2328/4 durch die Stadtwerke zu erfolgen hätte. Im Rahmen der Verhandlungen zum Bebauungsplan hat sich die [REDACTED] als Planungsbegünstigter bereiterklärt im Zusammenhang mit den anstehenden Abbruchmaßnahmen auch den Abbruch der Trafostationen zu übernehmen. Unabhängig davon bleibt die Verantwortung für gegebenenfalls zu Tage tretende Altlasten bei der Stadt bzw. bei den Stadtwerken als Eigentümer der Liegenschaften.

4. Als Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 2317, Gemarkung Landshut, mit einer Größe von 1.394 m² festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden. Eine konkrete Umsetzung sowie die Übernahme der Kosten werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2.5 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 27.07.2015

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
Keine

Einwendungen:
Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Überprüfung der Luftbilder von den Alliierten, konnten keine Bombeneinschläge in Planungsbereich und der näheren Umgebung festgestellt werden. Da jedoch nichtdetonierete Munition auf Luftbildern schwer zu erkennen ist, wird dem Bauherrn, als Verantwortlicher für die schadfreie Beseitigung derselben empfohlen, vor Ausführung der Maßnahme entsprechende Untersuchungen durch Fachfirmen ausführen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. In den textlichen Hinweisen auf dem Bebauungsplan wird vorsorglich auf mögliche Gefahren durch Fundmunition und auf die Beachtung des „Merkblattes über Fundmunition“ und der Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch

Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren hingewiesen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 28.07.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Beseitigung von Müll erfolgt auf die in der Stadt Landshut übliche Art und Weise.

2.7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 29.07.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema der Kostenbeteiligung bei der Erschließung mit Anlagen der Kabel Deutschland ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Landshut für einen Komplettausbau durch die Kabel Deutschland ist nicht gegeben. Vielmehr wurden die Planungsbegünstigten vom Angebot der Kabel Deutschland zur Versorgung mit Kabelanschluss in Kenntnis gesetzt. Weiteres ist von ihnen in eigener Verantwortung zu veranlassen.

2.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 30.07.2015

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Zum Ausgleich des Eingriffs sind die Kompensationsfaktoren ohne Abschlag zu berücksichtigen.

Für die zu fällenden Bäume sind die Regelungen zur Baumschutzverordnung anzuwenden und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Abschlags-Faktor 0,3 entspricht dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Für Flächen mit bestehendem Baurecht (Mischgebiet) ist demnach deren theoretischer Ausgleichsbedarf vom Ausgleichsbedarf des jetzt erhöhten Baurechts abzuziehen. Das wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt. In die Begründung zur Grünordnung wird auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung verwiesen. Die Hinweise zur Beachtung der gesetzlichen Vogelbrutzeit beziehen sich darin auf alle Gehölze.

2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut, Dienstgebäude
Schwimmschulstraße 23
mit Schreiben vom 31.07.2015

Der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut nimmt wie folgt Stellung:

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für die von diesem Bebauungsplan betroffenen Flächen im Wesentlichen ein Mischgebiet aus.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs, neben der großen BMI-Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2404/4, befindet sich eine Ansammlung von Gehölzen, die Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) sind.

Der vormals als Garten genutzte Bereich hat sich im Zuge der Sukzession zu einem geschlossenen Waldbestand entwickelt. Typische Waldbaumarten wie Weide, Birke und Traubenkirsche haben sich eingestellt. Aufgrund der relativ quadratischen Ausformung mit einem Durchmesser von etwa 32 m und der Flächengröße von ca. 1.900 m² entsteht ein charakteristisches Waldinnenklima.

Ein gültiger Bebauungsplan besteht für das betroffene Gebiet noch nicht, somit ist im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zu prüfen, ob ein Versagensgrund nach Art. 9 BayWaldG vorliegt.

Da sich der Geltungsbereich generell im waldarmen Gebiet Lkr. Landshut befindet, überwiegt das Interesse an der Waldflächenerhaltung aus Gründen des öffentlichen Wohls. Daher ist ein Waldflächenausgleich eins zu eins aus forstfachlicher Sicht notwendig.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Baumbestand auf Grundstück Fl.Nr. 2404/4 ist aufgrund seiner langgezogenen Ausprägung mit einer maximalen Breite von 18 Metern als typisches Feldgehölz mit gestuftem Saum einzuordnen. Es hat sich auf dem trockengelegten und verfüllten Zufluss des Klötzlmühlbachs entwickelt. Ca. 1400 m² dieser Gehölzfläche sind von der Bebauung betroffen. Der nordwestliche Teil bleibt erhalten und wird randlich ergänzt. Neben den Ausgleichspflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als externe Ausgleichsfläche 1394 m² Waldfläche neu entwickelt (Teilfläche der Fl.Nr. 2317, Gemarkung Landshut). Auch hier erfolgte die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.10 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 05.08.2015

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten und bringt folgende Anregungen bzw. Bedenken vor.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen, möchten in diesem Zuge jedoch auf mögliche immissionsschutzrechtliche Bedenken hinweisen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich neben anderen Handwerks- und Gewerbetreibenden u. a. auch ein Sanitär- und Heizungstechnik-Betrieb (Brauneckweg 4), der in der Handwerksrolle eingetragen ist.

Laut technischem Branchensteckbrief gelten für Betriebe aus dem Bereich Sanitär, Heizung und Klima charakteristische Emissionen durch Fahrzeuglärm, Ladetätigkeiten und Werkstatttätigkeiten. Folglich sind dies Betriebe typischerweise als nicht wesentlich störend, in Ausnahmefällen als störend (z. B. bei Nachtdienst), einzustufen. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob größere Abstände zu Wohnbebauung einzuhalten sind. Auf diese hier angeführten möglichen Emissionen ist in den vorliegenden Planunterlagen bislang nicht eingegangen worden, so dass diese im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen und zu würdigen sind.

Die heranrückende Wohnbebauung an den Betrieb ist im Zuge der WA-Ausweisung kritisch zu bewerten, insbesondere wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Besonders durch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) sowie durch die innerhalb eines WA-Gebietes reduziert geltenden allgemeinen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm kann der Bestandsschutz eines in unmittelbarer Nähe emittierenden Betriebes stark gefährdet sein. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der gültige Flächennutzungsplan für das Plangebiet anstelle einer WA- eine MI-Nutzung mit höheren Immissionsgrenzwerten vorsieht.

Um den Bestandsschutz des bestehenden Betriebes ausreichend zu wahren und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu geben, sind bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und bereits im Rahmen der Bauleitplanung planerisch zu lösen. Ein wichtiges Mittel zur Bewältigung von zu erwartenden Immissionsschutzproblemen ist zum Beispiel die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen emittierender Nutzung (Gewerbe) und störeffindlicher Nutzung (Wohnen). Darüber hinaus sind auch für die Nachtzeiten sowie die Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA-Lärm (vor 7 Uhr) entsprechende Maßnahmen bei Bedarf zu ergreifen.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.

Aufgrund der vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Bedenken können wir auf Basis des vorliegenden Informationsstandes noch keine Zustimmung zu den vorliegenden Planungen geben. Um den Bestandsschutz der betroffenen Gewerbebetriebe ausreichend abzusichern, regen wir an, die Immissionsschutzrechtliche Situation aufgrund der beschriebenen Anregungen und Bedenken mit entsprechenden Fachbehörden zu erörtern bzw. gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Dazu empfehlen wir auch eine direkte Abstimmung mit betroffenen Handwerksbetrieben, um relevante Arbeitsabläufe und -zeiten ausreichend zu erfassen und zu berücksichtigen.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Argumentation der Handwerkskammer grundsätzlich richtig. Nach Klärung des hier vorliegenden Sachverhalts mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt und dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen wurde jedoch festgestellt, dass für die Fl. Nr. 2304/35 lediglich eine Baugenehmigung für die „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen und Büroräumen sowie Lagerräumen für Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf“ erteilt wurde. In die Genehmigung wurden folgende immissionsschutzrechtliche Auflagen aufgenommen:

- Lärmintensive Ladearbeiten sind im Gebäude durchzuführen
- Der gewerbliche Fahrverkehr ist in der Regel auf die Tagzeit zu verlegen
- Der durch den Gewerbebetrieb hervorgerufene Lärm darf an den Wohngebäuden im Norden einen Beurteilungspegel von tags 52 dB(A) und nachts 37 dB(A) nicht überschreiten.

Durch die Errichtung von Garagen und einem Lagerraum (kein Werkstattbetrieb!) waren keine Lärmprobleme zu erwarten.

Der im Jahr 2001 gestellte Antrag auf Vorbescheid V-2001-18 "Errichtung einer Reparaturwerkstätte für Heiz- und Sanitärgeräte" wurde planungsrechtlich abgelehnt. (Bestätigt durch Widerspruchsbescheid der Reg. v. Ndb. vom 18.09.2002)

Der vom Ehepaar [REDACTED] (Schr. v. 04.08.2015) und der Handwerkskammer (Schr. v. 05.08.2015) geschilderte Betriebsumfang entspricht demnach nicht der Baugenehmigung.

Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung mit Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Lärmemissionen wurde aufgrund der Angaben der Fa. [REDACTED] sowie des geringen Abstands zur geplanten Wohnbebauung trotzdem durchgeführt.

Die städtebauliche Planung wurde dahingehend abgeändert, dass ein größerer Abstand zwischen neuer Wohnbebauung und Gewerbebetrieb entsteht. Auf dieser neuen Grundlage wurde eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das durch das Ingenieurbüro Hoock Farny Ingenieure erstellte Schallschutzgutachten hat die Lärmemission des nördlich angrenzenden Handwerksbetriebs untersucht und kommt zu der Auffassung, dass die erforderlichen Grenzwerte bei den zugrunde

gelegten Betriebsabläufen sowohl für das Mehrfamilienhaus 3 als auch für das Mehrfamilienhaus 4 eingehalten werden, nachdem die Bebauungsplanung durch Drehung und Verschiebung des Mehrfamilienhauses 3 nach Süden und Vergrößerung des Abstands zur Fl. Nr. 2304/35 von ca. 5,50 m auf ca. 15,00 m geändert wurde.

2.11 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 05.08.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das Vorhaben, sämtlich anfallendes Niederschlagswasser der privaten Flächen dezentral zu versickern, wird begrüßt.

Dies sollte in den textlichen Festsetzungen (Pkt. 4 und auch 3) und in der Begründung (Pkt. 5.4 und auch 5.3) jedoch auch eindeutig so formuliert werden - z.B.: „... Sämtliches auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auch dort eigenverantwortlich zu versickern...“

Ebenso ist Folgendes zu ergänzen:

„Ein Notüberlauf einer eventuell vorgesehenen Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig.

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.“

Da das überplante Gebiet im Mischsystem entwässert wird, ist eine eventuelle Rückhaltung und Drosselung von einzuleitendem Niederschlagswasser aufgrund der zu beachtenden Rückstauenebene technisch nur äußerst aufwendig und kostenintensiv realisierbar (z.B. unterirdischer Stauraumkanal mit Drosseleinrichtung auf dem Grundstück oder Niederschlagswasserretentionseinrichtung(en) mit Ablauf oberhalb der Rückstauenebene - also oberirdisch).

Dementsprechende Anlagen sind deshalb im Vorfeld rechtzeitig mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser abzustimmen. Bei einer gedrosselten Ableitung ist ein Rückhaltevolumen von 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche vorzusehen.

Die Entwässerung der Straßenflächen muss noch geklärt werden (Einleitung oder Versickerung).

Netzbetrieb Strom

Der im Plan dargestellte Standort für die neu zu errichtende Trafostation ist aus technischer Sicht derzeit nicht möglich.

Wir planen den Bau der neuen Station auf der Flurnummer 2328/4 wie im Anhang ersichtlich.

Dafür wird die bestehende Station abgerissen und eine neue Kompaktstation errichtet. Die Station auf der Flurnummer 2327/17 wird nach Inbetriebnahme der neuen Station technisch entkernt. Diese kann dann bei Bedarf abgerissen werden.

Die neue Station wird voraussichtlich noch 2015 am geplanten Standort errichtet.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

Abwasser:

Die textlichen Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Punkt 4) wurden folgendermaßen ergänzt:

4.1 Sämtliches auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser - auch der Dachflächen - ist auf den Privatgrundstücken zu versickern, indem es vollständig einer ordnungsgemäßen Versickerung in oberflächennahen Rigolen zugeführt wird.

4.2 Ein Notüberlauf einer eventuell vorgesehenen Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. 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.

4.3 Abweichend ist im Falle des Befundes von Altlasten, welche nicht vollständig beseitigt werden können, das Niederschlagswasser abgeschlossen rückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben. Das Rückhaltevolumen ist mit mind. 15 Liter pro m² versiegelter Fläche zu bemessen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Klötzlmühlbach ist unzulässig.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in gesondert ausgewiesenen Flächen mit offenen Mulden-Rigolen-Systemen rückgehalten, gefiltert und versickert.

Netzbetrieb Strom:

Der Standort der neu zu errichtenden Trafostation wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken in den süd-westlichen Bereich des Flurstücks 2327/17 verschoben. Der Abriss der beiden ehemaligen Trafo-Bauwerke auf den Flst. 2328/4 und 2327/17 ist geplant und Voraussetzung für die Errichtung der neuen Station.

2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 08.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

4. Zufahrt für die Feuerwehr
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.
Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

2. Die Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben über das öffentliche Wassernetz und Hydranten der Stadtwerke Landshut. Die Richtlinie DVGW W 405 wird beachtet.
3. Die Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) wurden bei der Planung der Erschließung beachtet.
4. Die Erschließung der geplanten Anwesen 24, 25 und 26 im Bereich des Flst. 2306/6 ist über die vorhandene Zufahrt von der Watzmannstraße aus geplant. Die Wegelänge beträgt von der Watzmannstraße bis zum Anwesen 24 etwa 105,00 m und ist damit doppelt so lang wie gefordert. Der Einsatz von Hubfahrzeugen ist aufgrund der Gebäudehöhen (max 2. Geschosse) nicht erforderlich. In Abstimmung mit der Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr - ist diese Zufahrt als Feuerwehrezufahrt auszuführen und zu beschildern. In die textlichen Festsetzungen wird folgender Passus aufgenommen:

„Die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Anwesen 24,25 und 26 ist als Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 mit einer Breite von 4,00 m auszuführen und gemäß DIN 14095 zu beschildern. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Zufahrt von der Watzmannstraße außerhalb des Geltungsbereichs den genannten Anforderungen entspricht.“

5. Die geplanten Mehrfamilienhäuser 1,2,3,4, 22 und 23 sind vorsorglich so positioniert, dass an ihren Längsseiten jeweils Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug zur Anleiterung des Dachgeschosses bzw. der dem Geschoss vorgelagerte Dachterrasse möglich ist. Die Aufstellfläche für das MFH 1 liegt im Bereich der Tiefgarage, deren Deckentragfähigkeit daraufhin zu bemessen ist.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 13.08.2015

Keine Äußerung zu Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt 11 „Energiekonzept“ der Begründung bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

In Bezug auf den Abschnitt „textliche Hinweise zur Bebauung“ des Plans bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Gasdruckregelstation:

Die Beurteilung von Lärmbelastigungen, die mit dem Betrieb der Gasdruckregelstation im Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA-Lärm“ vom 26.08.1998 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

Als maßgeblich sind insbesondere die folgenden Immissionsorte IO zu berücksichtigen:

- IO 1 (WA): Wohnhaus „Bauparzelle 24“
- IO 2 (WA): Wohnhaus „Bauparzelle 27“
- IO 3 (WA): Wohnhaus „Bauparzelle 30“

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die ungeminderten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Wärmepumpen:

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schallleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Wir weisen außerdem auf folgende Sachverhalte hin:

Die Stellplätze der Bauparzelle 24 grenzen direkt an das nördlich davon gelegene Grundstück an. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Verlagerung der Stellplätze erforderlich (Abstandvergrößerung).

Die gemeinsame Tiefgaragenrampe der Bauparzelle 1 und der Bauparzelle 2 grenzt unmittelbar an die auf diesen Parzellen geplanten Wohnbaukörper an. Sofern die Rampe über keine geschlossene Einhausung bis hin zum Straßenbereich verfügt, wird empfohlen in den angrenzenden Baukörperfassaden (Bauparzelle 1 = Ostfassade, Bauparzelle 2 = Westfassade) keine Außenwandöffnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (im Sinne der DIN 4109) zuzulassen.

Nördlich des Bebauungsplanumgriffs befindet sich ein Kindergarten. Es ist von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen. Auch wenn der von Kindergärten ausgehende Lärm von den Betroffenen als sozialadäquat hinzunehmen ist, empfiehlt sich diesbezüglich eine schalltechnische Optimierung der Planung - zum Beispiel durch Vergrößerung der Abstände zum Kindergarten - vorzunehmen.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Ebenso soll angrenzend - außerhalb des Geltungsbereichs des BBP - eine Trafostation realisiert werden. Trafostationen stellen sogenannte Niederfrequenzanlagen dar und erzeugen während des Betriebs elektrische und magnetische Felder, welche auf die Umgebung einwirken. Niederfrequenzanlagen unterliegen diesbezüglich den Regelungen der "Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV, Fassung vom 14.08.2013)". Es ist daher im Vorfeld sicherzustellen, dass beide Bauvorhaben konfliktfrei realisiert werden können (Schutzabstand).

Stellungnahme Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Beeinträchtigung durch Altlasten im Planungsgebiet nicht bekannt. Im Zuge der Wettbewerbsvorbereitungen im Jahr 2012 wurde vom Umweltschutzamt folgendermaßen Stellung genommen:

„Südlich des Klötzlmühlbaches, außerhalb des Geltungsbereiches der Stadtentwicklungsfläche ist auf Grund der industriellen Nutzung das Flurstück 2329 in weiten Bereichen stark mit PCB's kontaminiert. Nördlich des Klötzlmühlbaches, also

innerhalb der Stadtentwicklungsfläche, schließen die Flurstücke 2304/4, 2306/2, 2306/8 und 2306/6 an. Es kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass auf den genannten Flurstücken nicht auch PCB-Belastungen vorliegen. Im Rahmen von Planungen für eine Umnutzung als Wohngebiet ist der bestehende Anfangsverdacht auf Bodenkontamination auszuschließen.“

Es ist daher notwendig, bereits vorbereitend eine Altlastenkartierung durchzuführen.

Der Untersuchungsumfang ist vom untersuchenden Fachbüro mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadtverwaltung vorab abzustimmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Der Abschnitt „Energiekonzept“ der Begründung wurde entsprechend dem Textvorschlag angepasst.

Der Abschnitt „Textliche Hinweise zur Bebauung“ des Plans wurde unter Punkt 2 entsprechend dem Textvorschlag angepasst.

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Gasdruckregelstation:

Der Standort der geplanten Gasdruckregel- und Meßanlage (GDRM) wurde verändert und liegt nun am nördlichen Rand des Geltungsbereiches an der Straße A. Die Anlage hält einen Abstand von ca. 9,40m zu den umgebenden Gebäuden ein. In die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 5 „Immissionsschutz“ folgender Punkt aufgenommen:

5.2 Gasdruckregel- und Messanlage (GDRM): Die Beurteilung von Lärmbelästigungen, die mit dem Betrieb der Gasdruckregelstation im Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA-Lärm“ vom 26.08.1998 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die ungeminderten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Wärmepumpen:

In die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 5 „Immissionsschutz“ folgender Punkt aufgenommen:

5.1 Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schallleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

Die Änderung des Entwurfs im Bereich der Bauparzelle 23 (ehemals Bauparzelle 24) führt zum Entfall der oberirdischen Stellplatzanlage. Es verbleiben 2 Stellplätze oberirdisch, deren Abstand zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück zwischen 0,8m und 2,70m beträgt.

Die Änderung des Entwurfs sieht gemeinsame Tiefgaragenrampen sowohl für die Bauparzellen 1 und 2, als auch für die Bauparzellen 3 und 4 sowie für die Bauparzellen 22 und 23 vor. Alle drei Tiefgaragenrampen erhalten eine geschlossene Einhausung, die im Plan besonders gekennzeichnet wird.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der vom nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Kindergarten ausgehende Lärm ist von den Betroffenen als sozialadäquat hinzunehmen. Das unmittelbar betroffene Wohnhaus 10 kann, um Konflikte zu vermeiden, so konzipiert werden, dass eine ausschließliche Ausrichtung aller schutzbedürftigen Räume nach Süden möglich ist. Hierzu ist der Begründung ein Grundrissvorschlag beigelegt.

Bei den ebenfalls betroffenen Wohnhäuser 8 und 14 kann eine Ausrichtung schutzbedürftiger Räume nach Norden ebenfalls vermieden werden. Die Festsetzungen erlauben hier innerhalb einer 4,0m breiten Zone auf der Gartenseite die Errichtung eines Sichtschutzes bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Die Planung der Stadtwerke sieht als Trafostation den Einsatz einer typisierten und auch hinsichtlich ihres Magnetfeldes geprüfte Kompaktstation vor. Die in Anhang 1a der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für Niederfrequenzanlagen von 200 Mikrottesla bei einer Frequenz von 50 Hertz werden außerhalb der Trafostation nicht erreicht. Hinzu kommen ein 1,0 m breiter Schutzstreifen innerhalb einer Einzäunung sowie eine Heckeneinfriedung zur Fläche des geplanten Spielplatzes.

Stellungnahme Altlasten:

Eine Untersuchung und Kartierung möglicher Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs wird von der Stadt in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in Plan und Begründung aufgenommen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 14.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Besonders begrüßt werden der weitgehende Erhalt und die Stärkung der Grünzone am Klötzlmühlbach.

Dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung wird ebenfalls grundsätzlich zugestimmt. Bezüglich der Ausgleichsflächen sind die internen Ausgleichsflächen durch die entsprechenden Planzeichen im Plan darzustellen und die externen Ausgleichsflächen noch konkret festzulegen. Die konkrete Umsetzung ist am besten durch entsprechende städtebauliche Verträge zu klären. Die Artenschutzbelange sind formal noch konkreter im Umweltbericht abzuhandeln.

Bei den textlichen Hinweisen zur Grünordnung ist auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu verweisen. Die Hinweise zur Beachtung der gesetzlichen Vogelbrutzeit beziehen sich auf alle Gehölze.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die internen Ausgleichsflächen wurden in der Überarbeitung im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 2317, Gemarkung Landshut, in ausreichender Größe festgesetzt.

Die Hinweise zu den Artenschutzbelangen im Umweltbericht wurden ergänzt.

Die Hinweise zur Baumschutzverordnung und der gesetzlichen Vogelbrutzeit sind in den Textlichen Hinweisen zur Grünordnung enthalten.

2.15 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 09.09.2015

Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamts folgende Anmerkungen:

1 Straßenbau

- Die Gebäude der Parzellen 3, 6 und 12 schließen grenzständig an der Straße C, sowie Parzelle 22 am Quartiersplatz an. Dies hat zur Folge, dass die beiden Verkehrsanlagen im Baugrubenbereich der o. g. Parzellen liegen. Dadurch sind Beschädigungen an den Randeinfassungen der Verkehrsanlagen bzw. Fahrbahndecke vorprogrammiert.
- Der Quartiersplatz mit einer Breite bis zu ca. 22 m ist überdimensioniert.

2 Wasserwirtschaft

- Es ist zu überprüfen, ob der geplante Fuß- und Radweg nicht auf die gesamte Länge entlang des Klötzlmühlbaches geführt werden kann. Er könnte dann gleichzeitig als Unterhaltungsweg dienen. Andernfalls ist der Unterhalt, z.B. im Bereich des geplanten Spielplatzes möglicherweise erheblich erschwert. Der Weg müsste zum Unterhalt mindestens 3,50 m, besser 4,00 m breit sein. Da auf beiden Seiten des Baches mit Begegnungsverkehr zu rechnen ist, ist die dargestellte Breite von ca. 2,00 m für einen Fuß- und Radweg ebenfalls nicht ausreichend. Der Weg sollte ähnlich wie auf der anderen Uferseite ausgeführt werden.
- Die Höhenverhältnisse entlang des Klötzlmühlbaches sollten durch mehrere Querschnitte dargestellt sein. Eine starke Erhöhung weit über das Freibordmaß hinaus ist nicht anzustreben. Die Höhenverhältnisse sollten sich der gegenüberliegenden Seite anpassen.
- Die Bepflanzung entlang des Baches ist mit dem Tiefbauamt, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtgartenamt abzustimmen.
- Bezüglich des vorgesehenen neuen Fuß- und Radwegsteges sollte aus Kostengründen überprüft werden, ob dieser zwingend erforderlich ist, nachdem in ca. 90 m Entfernung bereits ein weiterer Steg vorgesehen ist. Ggf. sind die Kosten vom Bauträger zu übernehmen.

3 Verkehrswesen

- keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

Straßenbau:

Die Gebäude der Parzellen 4,5,11 und 21 (nach Entwurfsüberarbeitung sinngemäß den in der Stellungnahme genannten Parzellen 3,6,12, und 22 entsprechend) schließen weiterhin grenzständig an den öffentlichen Straßenraum an. Die veränderte Planung sieht in diesem Bereich aber keine Versiegelung/Fahrbahndecke vor, sondern vielmehr Rasenmulden bzw. Rasenpflaster im Bereich der Straße B (ehemals Straße C) und Schotterrasen im Bereich des Quartiersplatzes. Da die Längsstellplätze eine Breite von 2,50 m aufweisen, kann ein Bankettstreifen von 50 cm an der Grenze ausgebildet werden und die Randeinfassung des Rasenpflasters von der Grenze abrücken. Das wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Versiegelung des Quartiersplatzes wurde stark reduziert und sieht nun weitgehend unversiegelte Flächen vor, die durch Baumpflanzungen und Sitzmöbel gegliedert werden.

Wasserwirtschaft:

Zur verbesserten Erlebbarkeit und zur erleichterten Bachpflege wird im Westen ein zusätzlicher bachbegleitender Weg eingeführt. Nur im Bereich der Spielwiese wird darauf verzichtet, um die Nutzflächen nicht zu sehr einzuschränken. Auf den nördlicheren Weg entlang dem Südrand der Bebauung kann jedoch nicht verzichtet werden, da er die Fußwegebeziehungen aus der Siedlung anbindet.

Dem Vorschlag entsprechend wird der bachbegleitende Weg so dimensioniert, dass zu einem 2,0 m breiten befestigten Weg beiderseits ein 0,75 m breiter Schotterrasenstreifen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien hinzukommt. Dadurch wird die geforderte Mindestbreite von 3,50 m für den Pflweg erreicht.

Die Ausführung des Fuß- und Radwegs entspricht damit dem Weg, der südlich des Klötzlmühlbaches parallel verläuft.

Drei Höhenschnitte am Klötzlmühlbach wurden ergänzt und verdeutlichen die angepasste Höhenlage des Weges sowie die ähnliche Ufergestaltung wie am Südufer.

Der geplante Fußgängersteg am östlichen Rand des Geltungsbereiches steht im Zusammenhang mit dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, eine möglichst durchgängige Wegebeziehung entlang des Klötzlmühlbaches aufzubauen und eine Vernetzung der Wohnquartiere nördlich und südlich des Baches zu fördern. Insbesondere die geradlinigere Verbindung in die Innenstadt wird durch den östlichen Fußgängersteg ermöglicht. Auch verbessert sich die Erreichbarkeit des neuen Spielplatzes für das neue Wohnquartier.

Die Ausführung des Stegs kann sehr einfach sein, da keine Anforderungen hinsichtlich der Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bestehen.

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

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

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 09.07.2015

Hiermit erhebe ich Widerspruch, oder Einspruch, oder Beschwerde oder Anregung, wie man das nennen will, gegen diesen angegebenen Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ in der Landshuter Zeitung veröffentlicht am 29.6.2015. Ich glaube eine Frist ist dazu noch nicht verstrichen.

Dieser Bebauungsplan ist in unmittelbarer Nähe zum Städt. Kindergarten Am Brauneckweg, Haus-Nr. Brauneckweg 12.

Zusammen erhalten Sie mit diesem Schreiben unten eine Kopie dieses winzig klein dargestellten Bebauungsplanes. Darin ist der Kindergarten gelb markiert. Wie Sie sehen ist die Eigenfläche rings um den Kindergarten klein, nicht viel Platz für einen Kinderspielplatz und Freilauffläche.

Mein Widerspruch richtet sich dagegen, dass in dem Bebauungsplan keine Fläche für einen möglichen zukünftigen Erweiterungsbau dieses Kindergartens eingeplant ist, oder als Grünfläche für einen größeren Kinderspielplatz. Ich habe eine mögliche Erweiterungsfläche rot markiert.

Die Stadt Landshut sollte die entsprechende rote Grundstücksfläche ankaufen, wenn ihr der Grund nicht sowieso schon gehört. Es werden schließlich weitere Baugebiete erstellt, u.a. zwischen Rennweg - Flutmulde - Kurt-Schumacher-Straße, und auch gerade bei dem Bebauungsplan um den es geht, und auch auf dem südlich davon befindlichen ehem. Milchhofgelände. Auch sind noch weitere Baugebiete im Stadtteil West geplant.

Ich bitte um Mitteilung, was Sie in der Sache vorhaben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes des Kindergartens am Brauneckweg ist baulich nicht möglich. Es ist nur der Bau eines Parallelbaues, der südlich vom Bestandsgebäude errichtet und über einen gedeckten oder eingehausten Verbindungsgang mit dem Bestandsgebäude verknüpft werden könnte, möglich. Hier müsste das Außengelände erweitert werden, da bereits jetzt zu wenig Platz vorhanden ist.

Eine Zunahme des Verkehrs durch die geplante Intensivierung der Wohnbebauung und der Ausbau des bestehenden Kindergartenstandorts wirken in mehrfacher Hinsicht negativ auf die ohnehin schon ungünstige Zufahrtssituation.

Bei der Sitzung des Bausenats am 27.02.2015 wurde beschlossen, von einer Erweiterung des bestehenden Kindergartenstandorts am Brauneckweg Abstand zu nehmen. Stattdessen ist ein geeigneter Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtteil West zu konkretisieren.

2.

mit Schreiben vom 30.07.2015

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan nehme ich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB innerhalb offener Frist wie folgt Stellung:

Ich bin Eigentümer des westlich an den Planbereich grenzenden Grundstücks, Flur-Nr. 2303, Gemarkung Landshut. Dieses Grundstück, zuzüglich eines Teils auf dem westlichen Teil des Plangebietes, wird von mir derzeit als Maisacker genutzt. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2303 befinden sich im vorderen Teil zur Schwaigerstraße auch verschiedene landwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie ein Wiesenanteil. Mein Wohnhaus befindet sich auf dem Nachbargrundstück, Flur-Nr. 2303/3. Der im Plangebiet liegende Teil meiner Ackerfläche wurde mir von den Bayerischen Milchwerken unentgeltlich zur Bewirtschaftung überlassen.

Ich bin hauptberuflich Landwirt. Renteneinkünfte beziehe ich daneben nicht. Der durch mich bewirtschaftete Betrieb umfasst eine Ackerfläche von insgesamt 6,2 ha. Davon liegen auf dem betroffenen Grundstück Flur-Nr. 2303 ca. 2,7 ha. Einen vormalig zusammen mit dem hiesigen Betrieb bewirtschafteten Pferdepensionsbetrieb in Ast habe ich 2008 zu Eigentum an meinen Sohn übergeben.

Gemäß den Ausführungen des Textteils zum Bebauungsplan werden zwar grundsätzlich zum baulichen Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die Abstandsflächen entsprechend der BayBO eingehalten. Jedoch werde zur derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Überschreitung des Geltungsbereichs durch die Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses 1 erforderlich.

Wie oben dargelegt, betrifft diese westlich gelegene landwirtschaftliche Fläche mein Grundstück Flur-Nr.2303. Ich bestehe auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Insbesondere aufgrund des vorgenannten nahen Abstandes, aber auch insgesamt aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung befürchte ich Beeinträchtigungen in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung meines Grundstücks als Acker, insbesondere durch von dessen Nutzung ausgehende Lärm- und Staubimmissionen auf dem Nachbargrundstück. Dieser Belang wurde bislang noch nicht berücksichtigt. Wie oben dargelegt, bin ich auf die Fläche zur Bewirtschaftung meines Betriebes angewiesen.

Auch befürchte ich, dass der noch bestehende Bedarf an Naturschutz-Ausgleichsfläche von 2.837 m² auf meine Grundstücke ausgedehnt wird. Ausweislich des Bebauungsplans gibt es noch keine konkrete Planung, wo diese Flächen liegen sollen. Im schriftlichen Teil des Plans ist lediglich darauf hingewiesen, dass von den nötigen Ausgleichsflächen weitere Ausgleichsflächen in dieser Größe außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und dauerhaft zu sichern sind.

Auch diesbezüglich weise ich darauf hin, dass meine Fläche weiterhin betriebsnotwendig gebraucht wird und daher grundsätzlich nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht.

Ich bitte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB um Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung meiner Einwendungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

Die Planung wurde dahingehend verändert, dass die Abstandsflächen des Mehrfamilienhauses auf der Bauparzelle 1 innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Insofern wird der Stellungnahme Rechnung getragen.

Zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Grundstücken der künftigen Wohnbebauung wurde nun durchgängig ein 6,0m breiter Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden, sind nicht auf dem Flurstück 2303 vorgehen.

3.

mit Schreiben vom 04.08.2015

Wie am 4.8.2015 im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung besprochen, möchte ich sie darauf hinweisen, dass sich an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes das Grundstück mit der Flur-Nr. 2304/35 mit einem Handwerksbetrieb für Heizungs- und Sanitärtechnik mit Bestandsschutz befindet.

Der Betriebshof und die Tore der Werkstatt/Lagerräume sind nach Süden ausgerichtet. Die Ausrichtung des Betriebshofes nach Süden wurde damals als Auflage gemacht, um die Lärmemissionen nach Norden zum Wohngebiet gering zu halten.

Wie im Bebauungsplan zu erkennen ist, grenzt zukünftig ein Mehrfamilienhaus an unser Grundstück und den Betriebshof.

Ich möchte Sie, im Hinblick auf die Lärmemissionen bitten, den Abstand zur Grundstücksgrenze sowie einen eventuellen, passiven Schallschutz am Mehrfamilienhaus zu prüfen.

Unser Betrieb erstellt und repariert Heizungs- und Sanitäreinrichtungen zum Großteil in Baustellenmontage vor Ort, aber eben auch in Werkstattfertigung. Unsere Arbeitszeiten sind Montag bis Freitag von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Samstag von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

Sollten sie Fragen haben, stehen wir ihnen gerne unter [REDACTED] zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Argumentation der Handwerkskammer grundsätzlich richtig. Nach Klärung des hier vorliegenden Sachverhalts mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt und dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen wurde jedoch festgestellt, dass für die Fl. Nr. 2304/35 lediglich eine Baugenehmigung für die „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen und Büroräumen sowie

Lagerräumen für Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf“ erteilt wurde. In die Genehmigung wurden folgende immissionsschutzrechtliche Auflagen aufgenommen:

- Lärmintensive Ladearbeiten sind im Gebäude durchzuführen
- Der gewerbliche Fahrverkehr ist in der Regel auf die Tagzeit zu verlegen
- Der durch den Gewerbebetrieb hervorgerufene Lärm darf an den Wohngebäuden im Norden einen Beurteilungspegel von tags 52 dB(A) und nachts 37 dB(A) nicht überschreiten.

Durch die Errichtung von Garagen und einem Lagerraum (kein Werkstattbetrieb!) waren keine Lärmprobleme zu erwarten.

Der im Jahr 2001 gestellte Antrag auf Vorbescheid V-2001-18 "Errichtung einer Reparaturwerkstätte für Heiz- und Sanitärgeräte" wurde planungsrechtlich abgelehnt. (Bestätigt durch Widerspruchsbescheid der Reg. v. Ndb. vom 18.09.2002)

Der vom Ehepaar [REDACTED] (Schr. v. 04.08.2015) und der Handwerkskammer (Schr. v. 05.08.2015) geschilderte Betriebsumfang entspricht demnach nicht der Baugenehmigung.

Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung mit Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Lärmemissionen wurde aufgrund der Angaben der Fa. [REDACTED] sowie des geringen Abstands zur geplanten Wohnbebauung trotzdem durchgeführt.

Die städtebauliche Planung wurde dahingehend abgeändert, dass ein größerer Abstand zwischen neuer Wohnbebauung und Gewerbebetrieb entsteht. Auf dieser neuen Grundlage wurde eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das durch das Ingenieurbüro Hoock Farny Ingenieure erstellte Schallschutzgutachten hat die Lärmemission des nördlich angrenzenden Handwerksbetriebs untersucht und kommt zu der Auffassung, dass die erforderlichen Grenzwerte bei den zugrunde gelegten Betriebsabläufen sowohl für das Mehrfamilienhaus 3 als auch für das Mehrfamilienhaus 4 eingehalten werden, nachdem die Bebauungsplanung durch Drehung und Verschiebung des Mehrfamilienhauses 3 nach Süden und Vergrößerung des Abstands zur Fl. Nr. 2304/35 von ca. 5,50 m auf ca. 15,00 m geändert wurde.

4.

[REDACTED]
mit Schreiben vom 13.08.2015

Zu dem im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB derzeit ausliegenden Planungsstand möchten wir als Eigentümerin der Flurstücke 2304/4, 2306/2, 2306/3, 2306/8, 2330/87 und 2330/88 unsere Bedenken und Anregungen vorbringen.

1. Geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg nördlich des Klötzlmühlbachs

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02-34 „zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ wurde die Notwendigkeit eines zweiten nördlich verlaufenden bachbegleitenden Fuß- und Radweges, der gegebenenfalls auch als 2. Pflegeweg genutzt werden sollte, intensiv diskutiert.

Im Ergebnis einigte man sich darauf auf den nördlichen Weg zu verzichten, die Fußgänger und Radfahrer südlich des Baches auf einem auch für Pflegefahrzeuge ausreichend breiten Weg zu führen (daher 2 x 0,75 m befahrbares Bankett und entsprechender Unterbau) und im nordwestlichen Ende des Gellungsbereichs des Planes 02-34 über eine 2. Brücke auf das Nordufer zu führen. Diese 2. Brücke wäre im Falle eines nördlich des Baches verlaufenden Weges unsinnig.

Der am nördlichen Bachufer verlaufende Weg tangiert die Gärten der dort geplanten 7 Keltenhäuser und greift zumindest teilweise in die Privatheit dieser Bereiche ein. Ein (privates) Gartengrundstück mit eigenem Zugang zum Bach ist von hoher Attraktivität für die dort Wohnenden.

Die Bayerische Verfassung garantiert in Art. 141 Abs. 2 den Zugang zur Natur. Diese Garantie ist u.E. auch durch einen einseitigen Uferweg gewahrt.

Die Freihaltung, besondere Schutzwürdigkeit, Gestaltung des Uferstreifens an sich werden von uns nicht in Abrede gestellt. Wir sind jedoch der Überzeugung, dass all diese Funktionen auch in privaten Flächen umzusetzen sind.

Wie bereits erwähnt, ist der Unterhalt des entsprechenden Bachabschnittes und auch die Zugänglichkeit durch den am Südufer gesicherten Weg jederzeit gewährleistet.

In der Gesamtbetrachtung sollte auch die Frage von Pflege und Unterhalt des Weges und seiner angrenzenden öffentlichen Flächen eine Rolle spielen.

Dies alles vorausgeschickt, bitten wir darum / beantragen wir auf den Weg zu verzichten, den besonderen Charakter des Uferstreifens durch eine Festsetzung in der Grünordnungsplanung zu regeln und die Fläche den angrenzenden Privatflächen zu zuschlagen.

2. Wegbindung nach Süden zum Kreuzeckweg (Bereich Trafohäuser)

Die geplante Wegeanbindung nach Süden zum Kreuzeckweg im Bereich der derzeit dort noch bestehenden Trafostationen steht natürlich in engem Zusammenhang mit unseren oben erläuterten Bedenken gegen den nördlichen Weg. Wenn der Weg wegfällt, ist auch die zusätzliche Bachquerung überflüssig. Außerdem stellt sich uns schon die Frage, warum es im Abstand von ca. 95 m Luftlinie 2 Bachbrücken geben muss. Auch hier sind u.E. die Kosten zu betrachten.

Der Steg bei den Trafohäusern und der gesamte nördliche Uferweg dienen ganz sicher nicht der Erschließung und grünordnerischen Versorgung/Ausstattung des angrenzenden Baugebietes sondern sind zum überwiegenden Teil von übergreifendem Charakter und somit nicht in die Erschließungskosten einzurechnen.

Wenn der nördliche Weg jedoch wegfällt und es keine Bachquerung gibt, ist der südlich des Bachs angeordnete Spielplatz auch nicht mehr als quartiersbezogen anzusehen.

Die nunmehr geplante 3. Bachquerung im weiteren Bereich unseres ehemaligen Betriebsgrundstückes (auf einer Uferlänge von insgesamt ca. 225 m!) erfolgt zudem noch an einer u.E. für das Bauvorhaben denkbar ungünstigen Stelle und verursacht dadurch noch einmal höhere Kosten.

Nur der Vollständigkeit halber wollen wir hier einen weiteren Aspekt in diesem Zusammenhang anführen. Unseres Wissens nach stehen die östlich an unsere Flächen angrenzenden Grundstückseigentümer der Planung sehr kritisch gegenüber und wollen am Verfahren evtl. nicht teilhaben. Damit wäre aber auch der Flächenerwerb für die Zuwegung zum Steg in Frage gestellt. Eine 2. „Gründlbrücke“ wird sich die Stadt wohl nicht leisten wollen?!

3. Positionierung der Wohngebäude Parzelle 23 und 24

Die Lage der geplanten Gebäude in den Parzellen 23 und 24, die zudem noch über Baulinien an der Westgrenze des Bauraums fixiert ist, bitten wir dringend zu überdenken. Die textlichen Festsetzungen bestimmen, dass Balkone nicht zulässig sein sollen und Freisitze nur in Form von Loggien ausgebildet werden dürfen. Unabhängig von einer „aufgerissenen“ Fassade halten wir es für wesentlich

sinnvoller die beiden Gebäude so weit wie möglich nach Osten zu verschieben und auf der Westseite wegen Nutzung der Abendsonne im EG Terrassen und darüber Balkone zu ermöglichen - mit dem angenehmen Nebeneffekt dass eine glatte, moderne Fassade entstehen kann, die uns auch energetisch günstiger erscheint. Eine neue Sichtachse Richtung Süden zum Bach hin ist auch mit verschobenen Baukörpern zu schaffen, zumal sich diese Achse auch bei Festhalten an der derzeitigen Planung nicht über den Bach hinweg fortsetzt sondern wie auch immer am Bach endet.

4. Lage der Gasstation „GDRM“

Spätestens im Falle des Ausscheidens der östlichen Nachbarn aus dem Bauleitverfahren schlagen wir vor, die geplante Gasregelstation „GDRM“ im nordwestlichen Bereich der Parzelle 24 unterzubringen. Der Abstand zum bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2304/1 ist sicher nur sehr unwesentlich geringer als der zwischen der jetzt geplanten Station und dem geplanten Gebäude auf Parzelle 27.

5. Haustyp „Langhaus“ Parzellen 4, 5, 10, 11

Für die Parzellen 4, 5, 10 und 11 sind für die Bebauung „Langhäuser“ vorgesehen. Wir erkennen natürlich auch den Vorzug ausschließlich südorientierte Wohnräume zu erhalten, fragen uns jedoch ob diese Räume über eine ausreichende Wohnqualität verfügen werden, wenn man in Betracht zieht, dass in 6 m breiten Häusern ein Treppenhaus, Flure usw. unterzubringen sind. Werden die Räume dann nicht zu schmal? Wir bitten hier eine Festsetzung vorzunehmen, die auch klassische Doppelhäuser zulässt. Die zugehörigen Parzellenflächen sind ausreichend groß um auch die erforderlichen Stellplätze für 4 Doppelhäuser (=8 Doppelhaushälften) unterbringen zu können.

6. Größe der Ausgleichsfläche

Die Größe der ermittelten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (2.837 m²) ist für uns überhaupt nicht nachzuvollziehen! Derzeit ist das Gelände der BMI mit den noch bestehenden Hallen und den umgebenden Betriebshofflächen zu ca. 80 % versiegelt. Insgesamt wird durch die Beseitigung der großflächigen Versiegelungen und die Neuanlage der Garten- und sonstigen Grünflächen eine weitreichende Verbesserung erzielt. - Mit dem Ergebnis, dass der ökologische Ausgleich nicht gewährleistet ist? Nach unserem Verständnis müssten wir sogar mit einem „Guthaben“ aus der Ökobilanz hervorgehen. Hier kann eigentlich nur falscher Ansatz der Faktoren vorliegen - oder ein simpler Rechenfehler. Wir bitten auf jeden Fall um eine dezidierte Aufschlüsselung und Erläuterung.

In der Hoffnung, dass unsere Bedenken und Anregungen Eingang in die weitere Planung finden werden und in Erwartung Ihrer geschätzten Stellungnahme verbleiben wir

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.
Zu den einzelnen Punkten:

1. Geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg nördlich des Klötzlmühlbachs
Bei Anbindung der Privatgrundstücke bis an die Uferlinie wäre der Erhalt und die fachgerechte Pflege der Uferrandstreifen nicht gewährleistet, wie zahlreiche Beispiele am Klötzlmühlbach belegen. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes, der

Gehölzpflege entlang des Baches, aus Sicht einer übergeordneten Grünverbindung Innenstadt – westliche Flutmulde und aus Gründen der Erholungsnutzung aller Anlieger der umliegenden Wohnquartiere soll der nördliche Bachweg angelegt werden.

2. Weganbindung nach Süden zum Kreuzeckweg (Bereich Traföhäuser)

Mit Anbindung des Spielplatzes an die nördliche Bebauung dient der östliche Fußgängersteg wie der nordseitige Fußweg der öffentlichen Erschließung und ist damit eine notwendige Infrastruktureinrichtung.

3. Positionierung der Wohngebäude Parzelle 23 und 24

Die Baukörper auf den Bauparzellen 22 und 23 (ehemals 23 und 24) werden der Anregung gemäß um 1,0m nach Osten verschoben, dadurch vergrößert sich die Tiefe der westlichen Vorzone. Zugleich wird die Gebäudetiefe der beiden Baukörper um 1,0 m vergrößert, was noch größere Spielräume bei der Grundrissgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig wird an dem Verzicht auf auskragende Balkone auf der Westfassade festgehalten; Durch angehängte oder auskragende Balkone würde der raumbildende Charakter der Bebauung am Quartiersplatz geschwächt, während Loggien an dieser Stelle die Fassaden - insbesondere des 35,50 m langen Baukörpers auf der Parzelle 22 – gliedern und auflockern und gleichzeitig die klare Raumkante erhalten.

4. Lage der Gasstation „GDRM“

Dem Vorschlag entsprechend wird die Gasdruckreglerstation in den Bereich nördlich der Bauparzelle 23 (ehemals Bauparzelle 24) verschoben. Ihre Erschließung ist über eine Grunddienstbarkeit zulasten der Bauparzelle 23 sicherzustellen.

5. Haustyp „Langhaus“ Parzellen 4, 5, 10, 11

Der Begründung ist eine beispielhafte Grundrisslösung für ein Langhaus beigelegt, die hohe Wohnqualität auch bei einer Gebäudetiefe von 6,0 m nachweist. Dennoch wird das Baufenster für die zwei im Konzept verbleibenden Langhäuser auf den Bauparzellen 9 und 10 (ehemals 10 und 11) in seiner Tiefe um 1,0 m verbreitert, um den entwerferischen Spielraum bei der Grundrissgestaltung zu vergrößern.

Die Sichtweise, dass auf der Fläche zweier Langhäuser auch 4 nach Süden ausgerichtete Doppelhäuser (mit jeweils 2 Stellplätzen) möglich wären, wird nicht geteilt: Die Halbierung der Abstandsfläche wäre dann nur noch auf einer Seite (bei Bauparzelle 11 notwendigerweise nach Norden) möglich, was den Abstand zur südlichen Häusergruppe auf mindestens 9,75 m erhöhen würde.

6. Größe der Ausgleichsfläche

Die bestehenden Gebäude und Flächenversiegelungen belegen heute 57 % des Grundstückes der BMI. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich unversiegelte Bereiche mit hochwertigem Gehölzbestand (kartiertes Biotop), welches gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ist. Große Teile davon gehen durch die geplante Bebauung verloren und müssen mit einem Flächenfaktor von 0,6 ausgeglichen werden. Dabei ist eine theoretische Vorbelastung von 0,3 aufgrund der Widmung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan bereits abgezogen.

Darüber hinaus sind noch 656 m² Gebiete hoher Bedeutung in Bachnähe und 3.120 m² Gebiete geringer Bedeutung von geplanten Baugebieten betroffen. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,38 vor. Damit liegt nach Vorgaben des Leitfadens ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor. Die Bilanzierung der Flächen ergibt nach derzeitigem Stand eine nachzuweisende Ausgleichsfläche von 2.942 m². 1.703 m² werden im

Gebiet des Bebauungsplans nachgewiesen, 1.239 m² auf einer externen Fläche.

Durch die Umplanung und die damit einhergehende Baurechtsmehrung wurde ein Konsens zur Gesamtplanung und auch zur Ausbildung der bachbegleitenden öffentlichen Grünflächen und Wegebeziehungen erreicht.

5.

mit Schreiben vom 13.08.2015

Als Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2306/6 der Gemarkung Landshut erhebe ich gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ die folgenden Einwendungen:

1) Der Anteil der Zufahrt von 2306/6 (neben der Garage auf Fläche 2306/4) ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen, was bereits in mehreren Versammlungen angesprochen und Ihrerseits zugesichert wurde.
Die Grenze verläuft in gerader Verlängerung zur Grenze 2306/4 und /5.

2) Fuß- und Radweg. Es wurde ebenfalls in den Besprechungen abgehandelt, dass dieser nicht mehr über die Grundstücke 2306/9 und 2306/6 verläuft. Es besteht bereits ein Radweg im Süden. In Anbetracht der Bebauung am Klötzlmühlbach (Garagen reichen bis an den Bach heran; Grundstück 2308/16 ist nicht mehr Bestandteil des Projektes) liefert dieser hier geplante Fuß- und Radweg keinen Mehrwert und verursacht nur zusätzliche Kosten.

3) Die Fläche der GDRM war ursprünglich wesentlich geringer und auf dem Grundstück 2306/8 vorgesehen. Da der derzeitige Vorschlag zu einer weiteren Einschränkung des Grundstücks 2306/4 und Parzelle 27 hinsichtlich der Zerschneidung der Grundstücke führt, ist der vorangegangene Entwurf einzuhalten. Darüber hinaus ist die Zufahrt von 2306/6 auf die Parzellennummern 27 und 25 weiterhin zu nutzen.

4) Wir widersprechen der in diesem Entwurf vorgesehenen Fläche für Abfall: Eine mögliche größere Verschmutzung mit Abfällen und der von dieser Fläche ausgehende Lärm kann ebenfalls die Grundstücke schmälern. Hierbei ist eine detaillierte Erklärung der Umsetzung erforderlich.

5) Hochwasserschutz: Im Bausenat am 18.6.15 hieß es, dass der Klötzlmühlbach durch Flutmulde und Isar berücksichtigt ist. Das Grundwasser jedoch steigt in diesem Gebiet bei Hochwasser erfahrungsgemäß bis zu mehr als 1m an, weshalb viele Hauseigentümer dort in den letzten Jahren sehr häufig mit steigendem Grundwasser zu kämpfen hatten. Die sog. „Weiße Wanne“ ist hier sicher nicht als alleiniger Problemlöser zu sehen, wenn diese ständig vom Grundwasser umgeben ist. Dies sollte bei der Bautiefe des Kellers (Sauberkeitsschicht) berücksichtigt werden. Im Normalfall liegt der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet bei 2,5 - 3 Meter. Der Klimawandel und die geplanten Tiefgaragen lassen einen Anstieg des Grundwasserspiegels vermuten. Die Auswirkungen der Tiefgarage für die Grundstücke 25, 26 und 27 sind zu überprüfen.

6) Einfriedungen: Sockelmauern sind nicht zulässig. Da dieser Mauertyp die unmittelbare Umgebung prägt, ist das Verbot abwegig.

7) Altlasten: Wer trägt die Kosten für Untersuchung (Gutachten), ggf. Sanierung, gedrosselte Ableitung und Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal?
Hierfür ist der Verursacher zuständig.

8) Nebengebäude: Das Nebengebäude neben der Zufahrt zu 25 soll zusammen mit dem davor gepflasterten Stellplatz mit Versitzgruben weiter genutzt werden und ist nicht zum Abriss vorgesehen. Auch dieser Punkt wurde bereits angesprochen und bisher nicht berücksichtigt.

9) Da die Grundstücke im Privatbesitz sind und bleiben, ist eine eigentümergefreundlichere Umsetzung des Bebauungsplans vonnöten. Der Bebauungsplan soll sich mehr an den vorgegebenen Grundstücksflächen orientieren.

10) Die strikten Vorgaben bezüglich Dachkonstruktion, Ziegeleindeckung, etc. sind in Anbetracht der benachbarten Gebäude unverhältnismäßig. Um heutzutage energieeffizient zu bauen, sollen möglichst viele Fensterflächen nach Süden ausgerichtet sein. Ein versetztes Pultdach beispielsweise bietet die Möglichkeit, diese Fensterflächen zu erhöhen und beeinflusst so positiv die Energiebilanz. Häuser mit unterschiedlichen Dachkonstruktionen stehen in unmittelbarer Nähe. Die Bebauung der Grundstücke 25, 26 und 27 ist zudem eher zum Altbestand als zum Neubaugebiet (BML) zu rechnen.

Gleiches gilt für die Garagen: Flachdächer mit Begrünung sind in diesem Gebiet nicht zu finden.

11) Doppelgarageneinfahrt Grundstück 27: Das Haus und die Doppelgarage sollten so angeordnet werden, dass sich kein Zuschnitt des Vorplatzes ergibt, welcher beim täglichen Ein- und Ausparken nur hinderlich ist.

12) Kleintierzucht: Seit über 30 Jahren wird auf dem Grundstück 2306/6 nachweislich Kleintierzucht (Kaninchen, Zwerghühner, Zwergenten) betrieben. Die drei Blockhäuser auf dem Grundstück 25 sind hierfür unabdingbar und daher nicht zum Abriss vorgesehen. Da kein Bauzwang auf den geschaffenen Bauflächen besteht, ist die Nutzung dieser Häuser weiterhin möglich.

Einige der oben genannten Punkte konnten, da keine weiteren Besprechungen stattfanden, nicht abschließend geklärt werden. Aus diesem Grund wurden gewisse Anregungen im Zuge der Stellungnahme ebenfalls wieder aufgegriffen. Auch wurden die bereits zugesagten Anträge 1) und 8) (vgl. Protokolle der Versammlungen) bisher nicht berücksichtigt.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu den einzelnen Punkten:

1. Der Geltungsbereich wird verändert, die Grenze verläuft anregungsgemäß in gerader Verlängerung zur Grenze 2306/4 und 2306/5 bzw. 2306/6
2. Fuß- und Radweg: Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes, der Gehölzpflege entlang des Baches und der Gewässerpflege selbst, aus Sicht einer übergeordneten Grünverbindung Innenstadt – westliche Flutmulde und aus Gründen der Erholungsnutzung aller Anlieger der umliegenden Wohnquartiere soll der nördliche bachbegleitende Weg angelegt werden. Die Anbindung des Spielplatzes an die nördliche Bebauung dient der öffentlichen Erschließung und ist damit eine notwendige Infrastruktureinrichtung.

3. Die Gasdruckreglerstation wird in den Bereich nördlich der Bauparzelle 23 (ehemals Bauparzelle 24) verschoben. Ihre Erschließung ist über eine Grunddienstbarkeit zulasten der Bauparzelle 23 sicherzustellen.
4. Aufgrund der Änderung des Konzeptes entfällt dieser Punkt. Die Müllabholung für die drei Bauparzellen 24, 25 und 26 hat über die Aufstellung der Behälter am Leerungstag auf dafür vorgehaltenen privaten Flächen des Planungsbegünstigten an der Watzmannstraße zu erfolgen. Eine diesbezügliche Regelung ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Planungsbegünstigten zu vereinbaren.
5. Keller und Tiefgaragen sind so zu planen, dass die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse berücksichtigt werden.
6. Sockelmauern unterbinden Wanderungsbewegungen von Kleintieren und sind deshalb aus Naturschutzgründen nicht erwünscht.
7. Altlasten: Die Kosten für Untersuchung, ggf. gedrosselte Ableitung und Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal trägt der Verursacher, also der Planungsbegünstigte bzw. der Bauherr.
8. Das Nebengebäude ist in der Planung als Abriss gekennzeichnet, um die Erschließung der Bauparzellen 24 und 25 zu ermöglichen. Bis zur Herstellung von Gebäuden auf diesen Parzellen kann das Nebengebäude im Ermessen der Grundstückseigentümer erhalten bleiben.
9. Die Grundstücksgrenzen sind bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt.
10. Unabhängig von der gewählten architektonischen Formensprache sollen die Gebäude des neuen Wohnquartiers ein einheitliches Siedlungsbild erzeugen. Die drei Gebäude 24, 25 und 26 sollen sich - wie es auch der Sichtweise der Stellungnahme entspricht - dem Umfeld anpassen, in dem das Satteldach dominiert. Dachflächenfenster und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern auf den Doppelgaragen erlaubt eine teilweise Nutzung dieser Flächen als Dachterrasse.
11. Der Punkt entfällt aufgrund der veränderten Planung
12. Hier wird analog auf den Punkt 8 verwiesen. Ein Bauzwang für die Wohnhäuser 24 und 25 besteht nicht.

Durch die Umplanung und die damit einhergehende Baurechtsmehrung wurde ein Konsens zur Gesamtplanung und auch zur Ausbildung der bachbegleitenden öffentlichen Grünflächen und Wegebeziehungen erreicht. Ergänzend wurde angeboten, dass die geplanten bachbegleitenden Flächen nach der Abtretung an die Stadt bis zur Realisierung des bachbegleitenden Weges auch auf dem Grundstück Fl. Nr. 2306/9 weiterhin privat genutzt werden kann. Die Zugänglichkeit für die Gewässer- und Gehölzpflege ist auch für diesen Zeitraum vom Planungsbegünstigten sicherzustellen.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 09.12.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat mit den dargestellten Ergänzungen hinsichtlich der Flächen für den sozialen Wohnungsbau und der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 09.12.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 09.12.2015
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

