

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Feriensenats vom 19.08.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 02-32 "Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Beschluss städtebauliche Verträge
IV. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig
mit -- gegen -- Stimmen beschlossen:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2016 bis einschl. 03.06.2016 zum Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ vom 18.06.2016 i.d.F. vom 08.04.2016 :

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.06.2016, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 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 10.05.2016
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 11.05.2016
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt
mit Schreiben vom 01.06.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf mit Benachrichtigung vom 03.05.2016

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 18.05.2016

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 19.05.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut - Netze mit Schreiben vom 20.05.2016

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

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

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft mit Schreiben vom 23.05.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft nimmt zu dem am 8.4.2016 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-32 wie folgt Stellung:

Wie bereits des Öfteren ausgeführt, sehen wir die Erfolgsaussichten eines Grunderwerbes für Geh- und Radweg, öffentliches Grün, aus der Eigentümergemeinschaftsfläche (19 Miteigentümer) Fl.Nr. 2327/16 äußerst kritisch. Wenn nur ein einziger Miteigentümer nicht bereit ist, einem notariellen Verkauf zuzustimmen, ist kein Eigentumsübergang möglich und eine Anbindung des geplanten Geh- und Radweges an den Kreuzeckweg nicht realisierbar.

Fraglich erscheint zudem ein Erwerb aus Fl.Nr. 2306/9.

Wir gehen davon aus, dass der Abbruch der Trafostationen auf Fl.Nrn. 2327/17 und 2328/4 entsprechend Beschluss Bausenat vom 9.12.2015 durch und auf Kosten des Planungsbegünstigten erfolgt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung soll der Umsetzung langfristiger städtebaulichen Entwicklungen dienen. Die Zugänglichkeit von Fließgewässern für die Öffentlichkeit ist in der Verfassung verankert. Insbesondere die Baugebietsentwicklung im Landshuter Westen nach dem 2. Weltkrieg ist eng verknüpft mit der Schaffung von Fuß- und Radwegen entlang der Fließgewässer. Sie erlauben alternative Verkehrsbeziehungen abseits stark befahrener Straßen insbesondere auch um Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen zu erreichen. Sie dienen aber auch der Erreichbarkeit der Fließgewässer zur Gewässerpflege und leisten durch die Verknüpfung mit gewässerbegleitenden Grünstrukturen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, zur Attraktivierung des Wohnumfeldes und als Frischluftschneisen im Stadtquartier.

Unter diesen Gesichtspunkten sind ein durchgängiger Verlauf des Fuß- und Radweges entlang des Klötzlmühlbaches und ein öffentlich zugängliches Bachufer wichtige Bausteine. Die vorgesehene Trassierung des Weges gewährleistet außerdem, dass für diesen keine größeren Bäume beseitigt werden müssen. Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an die Eigentümer herangetreten um zu überprüfen, ob Bereitschaft zur Veräußerung der entsprechenden Teilfläche der Fl.Nr. 2327/16 besteht. Von den 19 Grundstückseigentümern haben inzwischen alle einem Verkauf grundsätzlich zugestimmt.

Die für den Weg notwendigen Flächen auf der Fl.Nr. 2306/9 werden vom Eigentümer dieses Grundstücks übereignet, sobald dieses im Rahmen einer Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt wird. Die Durchführung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist in einigen Jahren zu erwarten.

Die diesbezügliche Einschätzung im Schreiben vom 23.05.2016 ist insofern schwer nachvollziehbar, die Planung bezüglich des Fuß- und Radweges wird beibehalten.

Der Abbruch der Trafostationen am Kreuzeckweg wird durch die Planungsbegünstigte im Rahmen der Altlastensanierung auf deren ehemaligem Werksgelände durchgeführt soweit keine abfallrechtlich bedenklichen Materialien zum Vorschein kommen. Eine entsprechende Regelung ist in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut integriert worden.

2.6 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 25.05.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Containerstandplatz am Kreuzeckweg

Ein Kompletstandort mit allen Abfallarten (Papier, Altglas, Altkleider, Grüngut) ist in diesem Bereich erforderlich. Dies basiert auf dem vom Umweltsenat am 21.10.2014 festgelegtem Abfallwirtschaftskonzept. Dementsprechend ist die erforderliche Containerstandplatzdichte in der Stadt Landshut noch nicht erreicht. Speziell die Einzugsradien für die Erreichbarkeit der Wertstoffcontainer, sind in diesem Planungsgebiet nicht erfüllt.

Laut Aussage des Fachbereiches Umweltschutz ist ein Kompletstandort an der vorgesehenen Stelle äußerst ungünstig positioniert und wird evtl. sogar zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen.

Daher bitten wir Sie dringend aus sachlicher und fachlicher Sicht um die Verlegung des geplanten Containerstandplatzes, unter Berücksichtigung der beiliegenden Angaben zu den Abstandsregelungen des Fachbereiches Umweltschutz (Mail vom 25.05.2016):

„Zur Frage welche Abstandsempfehlungen von Glascontainern zur Wohnbebauung bestehen, habe ich eine ausführliche Internetrecherche durchgeführt und angehängte Empfehlungen des LfU und des UBA gefunden. In der Rechtsprechung wird immer wieder Bezug auf die UBA Empfehlung von mindestens 12 m hingewiesen. Die 12 m sind aber so zu verstehen, dass unter 12 m wir auch damit rechnen müssen, dass im Falle eines Rechtsstreites der Container entfernt werden muss. Daher handelt es sich nicht um eine Empfehlung, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verwendet werden dürfte.

Die Containerstandplätze sind zwar im Sinne des BImSchG eine nicht genehmigungspflichtige Anlage, die Lärminderungspflichten nach dem Stand der Technik gelten aber auch hier. D.h. wir müssen bei der Planung alle Möglichkeiten der Lärminderung berücksichtigen. **Daher ist bei Neuplanungen aufgrund der Empfehlungen des UBA zunächst ein Abstand zur Wohnbebauung von 50 m! vorzusehen.**

Sofern dieser Abstand unter Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, sind Abstände von mindestens 35 m in reinen Wohngebieten und 20 m in allgemeinen Wohngebieten, wie sie das LfU vorschlägt bei der Planung zwingend einzuhalten. Keinesfalls darf bei der Neuplanung der Abstand von 20 m unterschritten werden. Berücksichtigt werden muss immer der Gebietstypus. Je ruhiger die Wohnlage desto weiter müssen die Container zur nächsten Wohnung entfernt sein.

Der Stadtrat hat im Abfallwirtschaftskonzept eine Mindestdichte von Containerstandplätzen sowohl hinsichtlich der Abstände der Standplätze zueinander wie auch der Einwohnerdichte festgelegt. Entsprechend ist die sich daraus ergebende Mindestzahl an Containerstandplätzen vorzuhalten bzw. einzurichten. Gleichzeitig sind wir als Betreiber zur Lärminderung nach dem Stand der Technik verpflichtet. Daher ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowohl die Errichtung der Containerstandplätze entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept zu berücksichtigen als auch die Einhaltung der Mindestabstände. Zunächst ist ein Mindestabstand von 50 m zu prüfen. Nur wenn diese Abstände nachweislich nicht eingehalten werden können, kann in begründeten Einzelfällen der Abstand auf 35 bzw. 20 m reduziert werden. Eine Unterschreitung der Abstände bis zu 12 m ist nur in Ausnahmen im Bestand möglich, keinesfalls bei der Planung in Bebauungsplänen.“

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Thematik des Containerstandortes im Bereich des Planungsgebietes wurde zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und den bauamtlichen Betrieben besprochen. Ein Standort, der die in der Stellungnahme genannten Abstandsvoraussetzungen einhält, ist im Planungsgebiet nicht zu realisieren. Daher wird die bisher vorgesehene Fläche im Bebauungsplan weiterhin beibehalten; die Problematiken beim Lärmschutz müssen ggf. durch den Verzicht auf Glascontainer an diesem Standort gelöst werden. Dennoch geht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Entsorgungssituation im Umfeld des Planungsgebietes einher, da nun neben dem bereits bestehenden Grüngutcontainer auch andere Fraktionen wie Papier oder Altkleider dort entsorgt werden können.

Es steht zudem an der Klötzlmüllerstraße ein Containerstandort für Altkleider, Papier und Glas in einem fußläufigen Abstand von ca. 400m und damit in einer Entfernung vom Planungsgebiet, die dem Beschluss des Umweltsenates vom 21.10.2014 entspricht, zur Verfügung. Des Weiteren stehen im Gewerbegebiet an der Watzmannstraße in einer Entfernung von ca. 500m – ebenfalls konform mit dem o.g. Umweltsenatsbeschluss – städtische Flächen in ausreichender Größe für einen Kompletstandort zur Verfügung. Die Eignung der Flächen wurde planerisch überprüft. Zudem ist dieser Standort im Hinblick auf die Lärmthematik als unproblematisch einzustufen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 30.05.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2016.

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:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Planungsbegünstigten selbst. Diese werden, soweit Interesse besteht, rechtzeitig mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, in Kontakt treten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan integriert.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz
mit E-Mail vom 02.06.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Planunterlagen sehen unserer Einschätzung nach keine zwingende Einhausung der Tiefgaragenrampen vor. Aus diesem Grund empfehlen wir die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die Rampen der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen.

Wie bereits in unsere Stellungnahme vom 27.01.2016 erwähnt, ist die Lage des geplanten Containerstandplatzes aus Sicht des Immissionsschutzes äußerst ungünstig. Der Abstand zum Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ ist mit circa 11 Metern sehr gering. Nach Angaben der Bauamtlichen Betriebe ist es - aufgrund der fortschreitenden Bebauung im Umfeld - erforderlich den Standplatz als Kompletstandort mit Glas-, Papier, Altkleider und Grüngutcontainern auszustatten. Daher ist von einer vergleichsweise hohen Standortfrequentierung - einhergehend mit entsprechenden Lärmbelastungen - auszugehen. Die Situation wird hinzukommend dadurch verschärft, dass aufgrund fehlender Anliefer- und Rangierflächen der Fahr- und Halteverkehr auf der Straße - direkt neben dem Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ - stattfinden wird. Diesbezüglich ist damit zu rechnen, dass es zu massiven Lärmbeschwerden kommt. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, den Containerstandplatz entsprechend zu verlegen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme der Bauamtlichen Betriebe vom 25.05.2016 in Verbindung mit denen von [REDACTED] ausgeführten Abstandsregelungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zur Bebauung werden unter der Nr. 5.3 wie folgt ergänzt: „Die Rampen der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen.“

Die Thematik des Containerstandortes im Bereich des Planungsgebietes wurde zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und den bauamtlichen Betrieben besprochen. Ein Standort, der die in der Stellungnahme der bauamtlichen Betriebe genannten Abstandsvoraussetzungen einhält, ist im Planungsgebiet nicht zu realisieren. Daher wird die bisher vorgesehene Fläche im Bebauungsplan weiterhin beibehalten; die Problematiken beim Lärmschutz müssen ggf. durch den Verzicht auf Glascontainer an diesem Standort gelöst werden. Dennoch geht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Entsorgungssituation im Umfeld des Planungsgebietes einher, da nun neben dem bereits bestehenden Grüngutcontainer auch andere Fraktionen wie Papier oder Altkleider dort entsorgt werden können.

Es steht zudem an der Klötzlmüllerstraße ein Containerstandort für Altkleider, Papier und Glas in einem fußläufigen Abstand von ca. 400m und damit in einer Entfernung vom Planungsgebiet, die dem Beschluss des Umweltsenates vom 21.10.2014 entspricht, zur Verfügung. Des Weiteren stehen im Gewerbegebiet an der Watzmannstraße in einer Entfernung von ca. 500m – ebenfalls konform mit dem o.g. Umweltsenatsbeschluss – städtische Flächen in ausreichender Größe für einen Kompletstandort zur Verfügung. Die Eignung der Flächen wurde planerisch überprüft. Zudem ist dieser Standort im Hinblick auf die Lärmthematik als unproblematisch einzustufen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 07.06.2016

Mit Schreiben vom 27.04.2016 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Thematik Tiefgaragen:

Mitte der 22. KW wurde uns vom Büro GeoPlan über das Stadtplanungsamt eine ergänzende Erläuterung zu den Hydrogeologischen Auswirkungen der Tiefgaragen vorgelegt.

Zu den Auswirkungen der Tiefgaragen kann momentan aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf den Grundwasserstand wurde vom Büro Geoplan eine Stellungnahme auf Basis einer zweidimensionalen Modellrechnung erstellt. Der Einstufung der berechneten zusätzlichen Grundwasserhöhen von max. 30cm direkt an den Tiefgaragen als „unkritisch“ seitens des Gutachters schloss sich das Wasserwirtschaftsamt nicht an. Daraufhin wurde im Anschluss an einen Erläuterungstermin am 14.06.2016 zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, dem Büro Geoplan sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung unter Beteiligung des Planungsbüros sowie der Planungsbegünstigten die Stellungnahme auf Basis eines wesentlich genaueren dreidimensionalen Berechnungsmodells präzisiert und erneut vorgelegt. Die modifizierte Berechnungsmethode und die Bewertung der Simulationsergebnisse wurden von Seiten des Wasserwirtschaftsamts als plausibel eingeschätzt. Danach wird die maximale zu erwartende Beeinflussung des Grundwasserpegels auf Anrainergrundstücken des Geltungsbereichs durch die Tiefgaragen 1 (Haus 3 und 4), 2 (Haus 1 und 2) und 3 (Haus 22 und 23) mit weniger als 2,0 cm und innerhalb des Geltungsbereichs mit weniger als 5,0 cm aus hydrogeologischer Sicht als unkritisch eingestuft.

Dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes aus der Stellungnahme zum dreidimensionalen Berechnungsmodell folgend wird im Plan eine Grundwassermessstelle im Bereich des Hauses 14 an der Straße A als Hinweis vorgesehen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Außerdem werden entsprechend der o.g. Stellungnahme die textlichen Hinweise zur Bebauung um folgenden Passus ergänzt: „Beim Bau der Tiefgaragen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, die beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zu beantragen sind.“

2.10 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 09.06.2016

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: 9 : 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 nichtdetonierte 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 war bereits in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. In den textlichen Hinweisen auf dem Bebauungsplan wurde auch bereits 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.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 24.05.2016

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“ folgende Einwendungen:

1) Festsetzung der privaten Grünflächen im Bebauungsplan:

Im Gespräch mit der Bauaufsicht haben wir erfahren, dass die Festsetzung der privaten Grünfläche im Bebauungsplan den Bau von Nebenanlagen zur Wohnbebauung (z. B. Gartenhaus bis 75 m³ umbauten Raum) ausschließt. Trifft dies zu, so ist die Erlaubnis im Bebauungsplan auf andere Weise sicherzustellen (z. B. Plantext). Bei Verzicht auf den Bau eines Kellers, im Hinblick auf die Grundwassersituation bei Hochwasser, ist eine Unterstellmöglichkeit notwendig. Auch für den Fall der Bebauung der Parzellen 24 und 25 und dem damit verbundenen Abbruch der Nebengebäude ist diese Möglichkeit vorzusehen. Außerdem werden laut Begründung die Auswirkungen der Tiefgaragen auf die Grundwassersituation derzeit geprüft.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

mit Schreiben vom 31.05.2016

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“ folgende Einwendungen:

1) Stellungnahme der Fa. Geoplan zu hydrogeologische Auswirkung der Tiefgaragen:

Beim Studium dieser Stellungnahme fiel mir auf Seite 3 der Wert für die größtmögliche Stauung im Anstrom der TG 3 von ca. 30 cm auf (beim ungünstigsten anzunehmenden Fall). Deshalb befürchte ich Auswirkungen auf die Nachbarbebauung auf den angrenzenden Grundstücken zum Gültigkeitsbereich des BBP Nr. 02-32.

Auf die Überprüfung der Auswirkungen der Tiefgaragen auf die Grundstücke 24, 25 und 26 wurde bereits unter Punkt 5 der Stellungnahme vom 13.08.2015 hingewiesen.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 24.05.2016:

Anders als bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern, für die durch Planzeichen Vorzonen für Nebenanlagen festgesetzt sind, ist für die freistehenden Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereichs (Häuser 9, 10, 24, 25, 26) keine einschränkende Regelung getroffen worden. Insofern gilt hier § 23 (5) BauNVO, gemäß diesem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen

im Sinne des § 14 grundsätzlich zugelassen werden können. Dementsprechend wird in die textlichen Festsetzungen zur Bebauung noch ein Passus aufgenommen, der im Bereich der Parzellen 24, 25 und 26 in den privaten Grünflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen, Carports, Stellplätze und sonstigen Erschließungsanlagen allgemein zulässt. Für die Parzellen 9 und 10 wird diese Regelung nicht angewandt, da die dortigen Einfamilienhäuser im verdichteten städtebaulichen Bezug zu den benachbarten Reihenhäusern stehen und zugleich Sichtbeziehungen zum öffentlichen Straßenraum bestehen. Hier ist bei der Errichtung von Nebenanlagen eine planungsrechtliche Einzelfallentscheidung im Sinne des § 23 (5) BauNVO erforderlich.

Zugleich wird aber darauf verwiesen, dass die Planung für die Wohnhäuser 24-26 jeweils Baufenster für die Doppelgaragen ausweist, die mit 54 qm (bei Haus 24 und 25) bzw. 58 qm (bei Haus 26) Grundfläche deutlich über dem erforderlichen Platzbedarf für die Stellplätze liegen und die Unterbringung von zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten insoweit schon Berücksichtigung gefunden hat.

Zum Schreiben vom 31.05.2016:

Zur Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf den Grundwasserstand wurde vom Büro Geoplan eine Stellungnahme auf Basis einer zweidimensionalen Modellrechnung erstellt. Der Einstufung der berechneten zusätzlichen Grundwasserhöhen von max. 30cm direkt an den Tiefgaragen als „unkritisch“ seitens des Gutachters schloss sich das Wasserwirtschaftsamt nicht an. Daraufhin wurde im Anschluss an einen Erläuterungstermin am 14.06.2016 zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut, dem Büro Geoplan sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung unter Beteiligung des Planungsbüros sowie der Planungsbegünstigten die Stellungnahme auf Basis eines wesentlich genaueren dreidimensionalen Berechnungsmodells präzisiert und erneut vorgelegt. Die modifizierte Berechnungsmethode und die Bewertung der Simulationsergebnisse wurden von Seiten des Wasserwirtschaftsamts als plausibel eingeschätzt. Danach wird die maximale zu erwartende Beeinflussung des Grundwasserpegels auf Anrainergrundstücken des Geltungsbereichs durch die Tiefgaragen 1 (Haus 3 und 4), 2 (Haus 1 und 2) und 3 (Haus 22 und 23) mit weniger als 2,0 cm und innerhalb des Geltungsbereichs mit weniger als 5,0 cm aus hydrogeologischer Sicht als unkritisch eingestuft. Die Erhöhung des Grundwasserstandes um maximal 5,0 cm innerhalb des Geltungsbereiches ist deshalb als unkritisch anzusehen, da sie nur unmittelbar an der Westseite der Tiefgaragen selbst auftritt und da wegen der hohen Stände in den textlichen Hinweisen zur Bebauung ohnehin eine wasserdichte Bauweise für die Keller empfohlen wird. Zudem ist im Bereich der Parzellen 24, 25 und 26 eher mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels im Bereich von max. 3,0 cm zu rechnen.

III. Beschluss städtebauliche Verträge

Den beiden städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten sowie der Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag für den Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

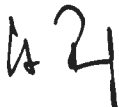
IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.06.2015 i.d.F. vom 08.04.2016, redaktionell geändert am 19.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 19.08.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 19.08.2016
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister