

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Feriensenats vom 18.08.2017

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-6 "Westlich des Pflaumenweges" durch Deckblatt Nr. 3
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit _____ gegen _____ Stimmen beschlossen (s. Einzelabstimmung):

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.05.2017 bis einschl. 16.06.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“ vom 19.12.1975 i.d.F. vom 19.11.1976 - rechtsverbindlich seit 12.09.1977 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 28.04.2017 i.d.F. vom 18.08.2017:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.06.2017, insgesamt 47 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit Schreiben vom 29.05.2017
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 30.05.2017

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Referat 226 (Richtfunk, Flug-, Navigations- u. Ortungsfunk), Berlin
mit E-Mail vom 16.05.2017

Vielen Dank für Ihre Information über den o.g. Betreff. Im Zusammenhang mit einer evtl. Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken möchte ich im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens auf Folgendes hinweisen:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Dies trifft auch auf Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Die o.g. Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Da die Belange des Richtfunks durch die o.g. Planungen nicht berührt werden, erfolgt meinerseits keine weitere Bewertung.

Ich bitte Sie, bei zukünftigen Planverfahren von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur im Kontext des Richtfunks Abstand zu nehmen, wenn die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Wird dies nicht berücksichtigt, erfolgt zu entsprechenden Anfragen in der Regel keine Stellungnahme. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen (ab einer Fläche von ca. 200 m²), da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auch auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der u.a. Telefonnummer zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich sind keine Bauwerke über 20 m Bauhöhe geplant und berühren daher die Belange der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 (Richtfunk) nicht.

2.2 Stadt Landshut - Referat 3 / Abteilung 2 - Behindertenbeauftragter
mit Benachrichtigung vom 16.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus den übermittelten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen bzw. erforderlich ist.

Bei der Herstellung notwendiger Straßen, hier speziell die Übergänge, und Wegeverbindungen, auch zu öffentlichen Grünflächen, ist auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Bei Errichtung von Gebäuden, die über mehr als zwei Wohnungen verfügen, ist dringend darauf zu achten, dass die Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar sind. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Die hier vorgebrachten Informationen und Empfehlungen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern des nachgeordneten Verfahrens und der Objektplanung.

2.3 Bayernwerk AG - Netzcenter -, Altdorf mit Benachrichtigung vom 16.05.2017

Keine Äußerung.

Es werden keine Netzanlagen der Bayerwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Benachrichtigung vom 16.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit den vorgelegten Planungen besteht seitens des Straßenverkehrsamtes Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 23.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden, soweit nicht bereits vorhanden, in die Begründung eingearbeitet und redaktionell ergänzt.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 29.05.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 06.06.2017

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.05.2017 per Mail bei uns eingegangen.

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. Wir bitten Sie, 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden, soweit nicht bereits vorhanden, in die Begründung eingearbeitet und redaktionell ergänzt.

2.8 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 07.06.2017

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

In den „Hinweisen durch Text“ ist der Pkt. 4 folgendermaßen anzupassen:

„Die Ableitung Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen sollte vorzugsweise ist über geeignete dezentrale Rückhalteeinrichtungen in Form einer offenen Versickerungseinrichtungen zu realisieren stattfinden, soweit die vorhandenen Untergrundverhältnisse dies zulassen. Bei Bedarf kann von den Rückhalteeinrichtungen ein Notüberlauf zur Kanalisation erforderlich werden.

Sollten hierzu Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so ist der Anschluss eines eventuell benötigten Notüberlaufs zur Kanalisation (Mischsystem) nur dann zulässig und möglich, wenn dieser mit entsprechendem Rückstauschutz ausgeführt wird. ...“

Die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 4.5.2, Abschn. Abwasserbeseitigung, sind bzgl. Rückstauschutz entsprechend zu korrigieren.

Beschluss 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die oben aufgeführten Ausführungen zum Thema Abwasserbeseitigung wurden in den Hinweisen und der Begründung entsprechend übernommen.

2.9 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut mit Schreiben vom 08.06.2017

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen. Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 09.06.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 09.06.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem 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.

In die Begründung wurden Ausführungen zur Thematik Telekommunikationsanlagen aufgenommen.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 13.06.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen der Änderung durch das Deckblatt Nr. 3 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 14.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallentsorgung

Die neu geplante Straße zu den Grundstücken ist mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahrbar. Es ist ein Sammelplatz an der Eichenstraße zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Abhol-/Entleerungstag erforderlich.

Winterdienst

Bei der Errichtung der Querungshilfe auf der Eichenstraße ist zu beachten, dass eine Restfahrbahnbreite von mind. 3,5 m für den Einsatz der Winterdienstfahrzeuge (Räum-schildbreite) freigehalten wird.

Straßenreinigung

Am Ende der Straße sind im Wendepunkt mehrere ca. 90°-Ecken geplant. In diesen Bereichen ist eine maschinelle Reinigung nicht möglich. Der zusätzliche Reinigungsaufwand verursacht auf Dauer erhebliche Mehrkosten.

Beschluss 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Abfallentsorgung: Eine Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter wird auf der östlichen Straßenseite der Planstraße an der Ecke zur Eichenstraße festgesetzt.

Winterdienst: Der Ausbauquerschnitt der Eichenstraße wird verlängert und die Verkehrsinsel entfällt am aktuellen Standort. Nach Festlegung der genauen Lage der Querung der Eichenstraße im Bereich der künftigen Fuß- und Radwegbeziehung im Grünraum wird entschieden, ob eine Querungshilfe erforderlich ist.

Straßenreinigung: Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt den öffentlichen Straßenraum. Die Entscheidung zu den Ausbaudetails ist im Zuge der Straßenausbauplanung zu treffen.

2.14 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 14.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind mit den 3 betroffenen Eigentümern zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein Erschließungsvertrag vorgelegt.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 19.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Allgemeines

Gegen das o. g. B-Plan-Deckblatt bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

Das B-Plan-Deckblatt-Gebiet liegt in einem Bereich, der im Falle eines Extremhochwasserereignisses der Pfettrach überschwemmt werden würde. Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von bis zu einem Meter über Urgelände ergeben. Wir bitten Sie deshalb, die Verpflichtung zu einer hochwasserangepassten Bauweise festzusetzen und die in der Ziffer 6.2 der Begründung gemachten Ausführungen zu berichtigen. Auf die Überschwemmungsgefahr wird hingewiesen. Eine Karte dieses Überschwemmungsgebietes ist unter

http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/Immission-Altlasten/HWGK_WT_extrem_K_16724_PFERA7_K1.pdf

(Pfad: www.landshut.de --> Natur-Umwelt --> Wasser --> Überschwemmungsgebiete --> Ü-Gebiete HQ extrem --> B. Pfettrach) hinterlegt.

Wir weisen ferner auf den § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Anträge auf eine wasserrechtliche Erlaubnis sind bei der zuständigen Unteren Wasserrechtsbehörde (hier: der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut) und nicht beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Wir bitten Sie deshalb die Ziffer 6.3 der Begründung entsprechend zu korrigieren.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Mit dem Bebauungsplan wird ein 30 Meter Schutzstreifen zur 110 KV Bahnstromleitung vorerst gesichert. Die Lage eines Kinderspielplatzes innerhalb der Schutzzone einer 110 KV Bahnstromleitung halten wir für bedenklich. Hier stellt sich die grundsätzliche Frage, ob am Bebauungsrand die Wohndichte so hoch sein muss, dass am Ende für den notwendigen Kinderspielplatz nur noch in der Schutzzone der Hochspannungsleitung Platz ist. Falls die Lage beibehalten wird, ist der Netzbetreiber zu beteiligen und die Verträglichkeit nachzuweisen.

Die Baukörper der Mehrfamilienhäuser haben zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Eichenstraße einen Abstand von unter 10 Metern. Die Verkehrszahlen betragen dort um 6.000 KfZ pro Tag. Damit muss an den straßenzugewandten Fassaden reagiert werden. Die Tiefe der Gebäudekörper der beiden Mehrfamilienhäuser sollte derart gewählt werden, dass eine Grundrissorientierung mit schutzbedürftigen Räumen, die über eine dem Straßenlärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, möglich bleibt.

Ein schalltechnisches Gutachten ist einzuholen und zur Prüfung vorzulegen.

Die oberirdisch geplanten Stellplätze sind wegen ihrer Nähe zu den Gebäuden ungünstig angeordnet. Zur Nachtzeit ist mit einer Überschreitung des Maximalpegelkriteriums zu rechnen. Die Abstände sollten mindestens 28 Meter betragen. Andernfalls ist von Mängeln in der Planung auszugehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wasserrecht:

Die Lage des Planungsgebietes im HQ extrem-Überschwemmungsgebiet relativiert sich durch die Baumaßnahme, da es sich im Moment um eine Senke handelt, die durch die Baumaßnahme erhöht und dem umliegenden Gelände angepasst wird.

Schallschutz:

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen zum Immissionsschutz, wie die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen, Grundrissorientierung und passiver Schallschutz, Schallschutznachweis nach DIN 4109 und Bauweise der Tiefgarage wurden in der Bebauungsplanzeichnung ergänzt.

Immissionsschutz:

Kinderspielplätze innerhalb der Schutzzone von Hochspannungsfreileitungen sind auf Landshuter Stadtgebiet durchaus nicht unüblich. Im Bayerwaldpark befinden sich unter derselben 110 KV-Bahnstromleitung zwei Spielplätze innerhalb der Schutzzone.

Die Grünzone zwischen der alten und der Erweiterung der Wolfgangsiedlung wird von zwei Hochspannungsfreileitungen durchschnitten, der eine Bedeutung als Ventilationsbahn und wohnstandortnahe Grün- und Erholungsfläche zukommt.

Der Netzbetreiber, die DB Energie GmbH, wurde ebenfalls beteiligt und hat mit Schreiben vom 13.07.2017 Stellung genommen.

2.16 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 20.06.2017

Zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1) Verkehrsplanung

Die Eichenstraße im bislang anbaufreien Abschnitt zwischen der Goethestraße und dem Aternweg ist 10,0 Meter breit mit beidseitigem Fahrradschutzstreifen. Es gibt keinen Hochbord-Gehweg und keinen bepflanzten Grünstreifen. Inklusive der vorhandenen Seitenstreifen ist der Straßenraum ca. 13,3 Meter breit. Als Verbindung zwischen Altdorf und der Wolfgangsiedlung hat die Eichenstraße auch eine wesentliche Bedeutung für den Radverkehr (900 Radfahrer am Tag in der Radverkehrssaison).

Der Bebauungsplan sieht im betroffenen Abschnitt der Eichenstraße auf beiden Seiten jeweils einen Grünstreifen mit Baumreihe und ein Hochbord-Gehweg vor.

Bei der vorhandenen Verkehrsbelastung von 4.400 Kfz/Tag (Prognose 2025: 5.200 Kfz/Tag) und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h innerorts und mehr außerorts sehen die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) einen beidseitigen Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn vor (Schutzstreifen haben sich im Stadtgebiet auf Straßen mit weitaus höheren Verkehrsbelastungen bewährt, z.B. Johannisstraße und Liebigstraße). Auch in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden im Falle von „Örtlichen Einfahrtsstraßen“ Schutzstreifen empfohlen. Auf Altdorfer Seite wird der Radverkehr im weiteren Verlauf (Landshuter Straße) auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Auf Landshuter Seite wird der Radverkehr in der Eichenstraße ab dem Aternweg beidseits auf einem je 3,7 Meter breiten getrennten Geh- und Radweg geführt.

Bei der vorhandenen Straßenraumbreite in der Eichenstraße zwischen Landshut und Altdorf können sowohl der beidseitige Schutzstreifen, beidseitig Baumreihen und ein Gehweg auf der durch den Bebauungsplan bebauten Nordseite realisiert werden. Ein Gehweg auf der Südseite kann mit entsprechendem Grunderwerb bei Bedarf zukünftig angebaut werden.

Folgende Straßenraumaufteilung ergibt sich:

- 5,50 Meter Kernfahrbahn
- 2x 1,50 Meter Schutzstreifen (kann bei Bedarf vom Kfz überfahren werden)
→ 8,50 Meter Fahrbahn insgesamt
- 2x 1,60 Meter Grünstreifen mit Baumreihe
- 1x 1,60 Meter Gehweg auf der Nordseite der Eichenstraße

In Abstimmung mit dem Stadtgartenamt kann der Platzbedarf für die Grünstreifen zu Lasten der Grundstücke auf der Nordseite (im Eigentum der Stadt) sowie der aus der Bebauungsplanung Vorteils ziehenden verbreitert werden.

Diese neue Straßenraumgestaltung im betroffenen Abschnitt der Eichenstraße sollte in einer Baumaßnahme bis zur Einmündung der Goethestraße fortgeführt werden. Der Umgriff des Bebauungsplans dementsprechend anzupassen. Auf eine neue Mittelinsel vor der Bebauung kann verzichtet werden.

2) Straßenbau
Keine Äußerung!

3) Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich bei einem HQ_{extrem} der Pfettrach überschwemmt wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Verkehrsplanung

Für die Straßenraumgestaltung und die Führungsform des Radverkehrs ist auf Grund des vorhandenen Straßenraums zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Konzepten abzuwägen:

Führung des Radverkehrs im Seitenbereich:

- Hochbord mit gemischtem oder getrennten G+R
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Fahrbahn
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Hochbord mit gemischtem oder getrennten G+R

Fahrbahnseitige Führung des Radverkehrs:

- Gehweg auf Nordost-Seite (ggf. Radfahrer frei)
- Grünstreifen mit Baumreihe
- Schutzstreifen 1,5 m --> überfahrbar
- Kernfahrbahn 5,3 m --> Gesamtfahrbahn 8,3 m
- Schutzstreifen 1,5 m --> überfahrbar
- Grünstreifen mit Baumreihe
- bei Bedarf Gehweg auf Südost-Seite

Die endgültige Entscheidung zur Ausführung wird der Objektplanung vorbehalten. Daher wird die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, die Abgrenzung des öffentlichen Straßenraums wird durch die Straßenbegrenzungslinie definiert.

Zu 3. Wasserwirtschaft

Die Lage des Planungsgebietes im HQ extrem-Überschwemmungsgebiet relativiert sich durch die Baumaßnahme, da es sich im Moment um eine Senke handelt, die durch die Baumaßnahme erhöht und dem umliegenden Gelände angepasst wird.

2.17 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 27.06.2017

Zum vorgenannten Bebauungsplan-Entwurf nehme ich - unabhängig von den wohl beabsichtigten Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag - wie folgt Stellung:

1. Zur Erschließung des Baugebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) vorgesehen. Hierbei handelt es sich, bis auf den im nördlichen Bereich vorgesehenen, 2,5 m breiten Gehweg, um eine Anbaustraße im Sinne von Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG, für deren erstmalig endgültige Herstellung Erschließungsbeiträge zu erheben sind (Art. 5a Abs. 1 KAG). Der Gehweg stellt eine mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG dar, der als Wohnweg keinem Grundstück das Erschlossensein durch eine Anbaustraße vermittelt und auch sonst als Sammelweg keinen erkennbar zurechenbaren Vorteil begründet. Die Herstellung des Gehweges ginge deshalb zu alleinigen Lasten des Stadthaushalts.
2. Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Anbau eines „kombinierten Geh- und Radweges, der durch einen Straßenbegleitgrünstreifen mit straßenraumwirksamen Einzelgehölzpflanzungen von der eigentlichen Fahrbahn getrennt werden soll“ und die „Verlegung der im Bestand vorhandenen Querungshilfe“ stellen eine Verbesserung dar, die jedoch keine Ausbaubeitragspflichten (Art. 5 Abs. 1

Satz 1 und 3 KAG) begründen, weil sich die Maßnahme nicht annähernd auf ein Viertel der Gesamtanlage erstrecken. Eine Abschnittsbildung kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil keine Folgeplanungen existieren, die im unmittelbaren Anschluss realisiert werden sollen. Die Kosten gingen deshalb zu alleinigen Lasten des Stadthaushalts. Vor diesem Hintergrund sollte die Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit der Maßnahme überprüft werden, insbesondere im Hinblick auf das Bestehen von realisierbaren Fortsetzungsmöglichkeiten.

3. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgen (§ 1a BauGB) und diese den im Gebiet geplanten Erschließungsanlagen zuzuordnen sind, rechnen die dabei entstehenden Kosten nicht zum beitragsfähigen Aufwand von Beiträgen nach § 135 ff. BauGB, sondern von Erschließungsbeiträgen.

Aus straßenrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung straßenverkehrsrechtlich durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (VZ 325.1/2 StVO) zu konkretisieren ist. Die Kompatibilität dieser Festsetzung und ihrer Konkretisierung mit dem im nördlichen Bereich vorgesehenen Gehweg ist zu überprüfen. Die Widmung zum beschränkt-öffentlichen Weg (Gehweg) kann nur auf der Grundlage einer in sich nicht widersprüchlichen Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- Zu 1. Die Kostenverteilung ist der Stadt bekannt. Es wird an der bisherigen Planung festgehalten.
- Zu 2. Der vorgesehene Straßenquerschnitt stellt vom Grundsatz her eine Erweiterung der im Südosten vorhandenen Eichenstraße dar. Die endgültige Entscheidung zur Ausführung der Verkehrsplanung wird der Objektplanung vorbehalten. Daher wird die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, die Abgrenzung des öffentlichen Straßenraums wird durch die Straßenbegrenzungslinie definiert.
- Zu 3. Die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen und der geplanten Erschließungsanlagen erfolgt durch den Planungsbegünstigten und wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Deshalb fallen keine Beiträge für Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen an.

Der Geh- und Radweg wird wie bisher auch als öffentliche Wegeverbindung festgesetzt.

2.18 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München mit Schreiben vom 14.07.2017

Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange zum oben genannten Verfahren.

Die geplante Baumaßnahme tangiert die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 434 Landshut - Plattling.

Die Stellungnahme der DB Energie, Az.: I.ET-S-S-3 Pe (434) vom 13.07.2017, liegt diesem Schreiben bei. Die darin benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

DB Energie GmbH, München
mit Schreiben vom 13.07.2017

Nach Erhalt der Unterlagen am 11.07.2017 zum o.g. Bebauungsplan, teilen wir Ihnen fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft.
Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten ist im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.
4. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
5. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
6. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hier vorgebrachten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zur 110-kV-Bahnstromleitung wurden in die Begründung aufgenommen.

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.



mit Schreiben vom 29.05.2017

Die Unterzeichner dieses Schreibens bitten um Prüfung nachfolgend genannter Sachverhalte, die für die Anwohnerhäuser bzw. das umliegende Wohngebiet zu signifikanten Schäden an deren bestehenden Wohnobjekten führen können:

Bei der Bebauung des Wohngebietes „Westlich des Pflaumenweges“ finden große Erdbewegungen statt.

Frage 1)

Wurden Bodenproben genommen, um festzustellen ob das Erdreich stabil genug ist um den gesamten Wohngebäudekomplex die erforderliche Stabilität zu geben?

Hinweis:

Bei dem neuen Wohngebiet handelt es sich um ein früheres Sumpfgebiet, das mit vielen unterirdischen Boden-/Wasserquellen und unterschiedlichen Bodenstrukturen ausgestattet ist. Gewicht und Fläche der Wohnanlage führen situativ zu einer Instabilität der umliegenden Grundstücke/Wohnhäuser und natürlich an der neuen Wohnanlage selbst auch.

Hinweis:

Die Tiefgarage der Wohneinheit Nr. 1 und deren Aushub (Wohnanlage mit 9 Wohnungen) grenzt sehr nah an die bestehenden Wohnimmobilien (Eichenstraße 64; 62; 61; 61a).

Schadensersatzansprüche

Frage 2)

Wer kommt für Schäden an den Nachbargebäuden auf, die durch

- a) evtl. anzubringende/einzurammende Stahlplatten (Grundstücksstabilität) verursacht werden
- b) bis zu welchem Zeitraum sind Schadensersatzansprüche möglich?

Absenkung des Grundwasserspiegels

Frage 3)

Ist mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels zu rechnen und wenn ja

- a) was hat dies für eine Auswirkung auf die umliegenden Gebäude/Grundstücke und
- b) wer kommt für mögliche Schäden auf, die in der Regel ja erst viel später auftreten?

Bebauung:

Frage 4)

Was sind die Beweggründe, die zu dieser Veränderung von Bebauungsart/-weise geführt haben? Die beiden Wohnanlagen mit 9 WE und 7 WE verändern die Wohnbebauung und Sichtverhältnisse für die Anlieger. Das Neubaugebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet der Wolfgang-siedlung in dem es in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser gibt.

Sie können Ihre Rückantwort gerne an Einwender 2 richten. Diese kümmern sich dann um die Weiterleitung an o.g. Verfasserkreis.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen und Rückantwort zu oben aufgeführten Sachverhaltsfragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Zu den vorgebrachten Einwendungen und Aussagen ergeht folgende Würdigung.

Zu Frage 1.

Ein Bodengutachten ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Zu Frage 2.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann dies nicht geklärt werden, dies wird im späteren Verfahren privatrechtlich geregelt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Objektplanung über Beweissicherungsverfahren die sachverständige Erfassung und Dokumentation des baulichen Zustands der Gebäude erfolgt.

Zu Frage 3.

Mit Blick auf die vorhandenen Grundwasserverhältnisse werden die geplanten Gebäude nur in geringem Maß in das Grundwasser eintauchen. Es ist nicht mit einem Absinken des Grundwasserspiegels zu rechnen.

Zu Frage 4.

Der seit dem Jahr 2006 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planungsbereich als Wohnbauflächen dar. Um der seit Jahren sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, auch in verdichteter Form erforderlich. Die verdichtete Neubebauung akzentuiert den Zufahrtsbereich zur Stadt und knüpft an die baulichen Strukturen im Bereich der Goethestraße an. Die zweigeschossige Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich leitet zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft über.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 vom 28.04.2017 i.d.F. vom 18.08.2017 zum Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“ vom 19.12.1975 i.d.F. vom 19.11.1976 - rechtsverbindlich seit 12.09.1977 - wird in der Fassung gebilligt, die es 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.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 18.08.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 03-6 „Westlich des Pflaumenweges“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 18.08.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister