

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

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.06.2015

1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 25.06.2015

Beschluss: 8 : 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 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 11.06.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen :

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter ist an der Einmündung des Privatweges zum Tal-Josaphat-Weg ein Sammelplatz vorzusehen.

In der Begründung ist unter Punkt 4.3.7 folgender Text einzufügen:

Die Abfallbehälter sind zu den jeweiligen Entsorgungsterminen am Tal-Josaphat-Weg bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter wird an der Einmündung des Privatweges zum Tal-Josaphat-Weg ein Sammelplatz eingeplant.

Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

2.2 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 15.06.2015

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 16.06.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwendungen der Bayernwerk AG. Es sind keine Anlagen der Bayernwerk AG betroffen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 29.06.2015

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes wird Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig informiert.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.3.8. aufgenommen.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 02.07.2015

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:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Bei der geplanten Erschließung handelt es sich um einen Privatweg. Der Eigentümer wird von diesem Schreiben in Kenntnis gesetzt um eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau vornehmen zu können.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.3.8. aufgenommen.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 03.07.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor

Abwasser

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs sind keine öffentlichen Kanäle vorhanden.

Aufgrund der geografischen Situation (Geländevertiefung/Senke des Tal-Josaphat-Weges mit Tiefpunkt ungefähr auf Höhe des geplanten Privatweges im Norden) ist es allerdings nicht möglich, eine Freispiegelleitung vom vorhandenen Kanalbestand an die geplante Bebauung heranzuführen. Diese würde im Tiefpunkt aus der Straße „heraus-tauchen“ und in einer Höhe ca. 50 cm über der Fahrbahn zu liegen kommen.

Alternativ müsse die Straße in der Senke um ca. 1,50 m angehoben/aufgeschüttet werden, um eine frostfreie Freispiegelableitung sicherstellen zu können.

Nach derzeitiger Sachlage kann die Abwasserbeseitigung der Grundstücke deshalb nur mittels Druckentwässerung erfolgen (nur Schmutzwasser).

Hierzu wird durch die Stadtwerke Landshut - Abwasser eine öffentliche Abwasserdruckleitung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt werden. An diese können dann die privat zu errichtenden und zu betreibenden Abwasserpumpenanlagen angeschlossen werden (analog zu den Grundstücken Tal-Josaphat-Weg 13+13a und 14-14b).

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb zu versickern, wie auch in Pkt, 0.2.2. (Wasserwirtschaft) unter „C: Festsetzungen durch Text“ festgelegt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Textpassage zum Verbot zur Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage wurde in der Begründung unter Punkt 4.3.3 und in „C: Festsetzungen durch Text“ Punkt 0.2.2 ergänzt.

Der Hinweis zur Druckentwässerung des Schmutzwassers wurde in der Begründung unter Punkt 4.3.2, eingefügt.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 07.07.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft sollten die beiden Gebäude mehr in das Grundstück nach Westen verschoben werden. Dadurch könnten mehr vorhandene Gehölze im Muldenbereich erhalten und die angestrebte Feuchtfläche im Muldenbereich besser in die Umgebung eingebunden werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Umsetzung und Sicherung der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft noch zu konkretisieren. Aus redaktioneller Sicht sollten die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht zusätzlich „Ausgleichsflächen“ genannt werden, da es sich hierbei aus fachlicher und rechtlicher Sicht bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung um Flächen zur Minimierung des Eingriffs handelt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Baufenster wurden nach Westen in das Grundstück verschoben und die Umsetzung und Sicherung der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden vom Büro Brenner erstellt und sind der Begründung angefügt.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 09.07.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

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

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Gesamtkonzept vorzulegen. Die bisherigen Aussagen dazu sind nicht eindeutig.

Ansonsten sollten hinsichtlich Hangwasser, evtl. auftretender Schichtenwässer aber auch evtl. auftretender Sturzfluten oder Starkregenereignisse entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden. Die Verantwortung liegt beim Planer und Bauherren.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Senke eine Versickerungsanlage, über die bis vor kurzem das Straßenwasser des Tal-Josaphat-Weges, die auftretenden Schichtenwässer und das Hangwasser versickert worden ist.

Nachdem für die Straße ein eigener Versickerungsbrunnen gebohrt wurde und sich aufgrund dessen die angeschlossene Fläche für die Versickerungsanlage im Geltungsbereich reduziert hat, ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung für die Objekte im Geltungsbereich über die Anlage bewerkstelligt werden können.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse im überplanten Bereich wird diese bestehende Versickerungseinrichtung im laufenden Verfahren auf ausreichende Dimensionierung und Kapazität überprüft.

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

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

1.

[REDACTED]

mit Schreiben vom 30.06.2015

Ich vertrete

[REDACTED]. Die Vollmachten meiner Mandanten liegen bei [REDACTED] ist Eigentümerin der Grundstücke Fl. Nr. 254/8 und Fl. Nr. 254/37; [REDACTED] ist Eigentümerin der Fl. Nr. 254/33 und Fl. Nr. 254/34; beide Mandanten sind Eigentümer der Fl. Nr. 254/38.

Namens meiner Mandanten erhebe ich gegen den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 08-30/01 Einwände. Ich begründe diese wie folgt:

1.)

Das im Bebauungsplan 08-30/01 (im folgenden: Bebauungsplan) geplante Gebiet ist als gliedernde und abschirmende Grünfläche ausgewiesen; in einem weiteren Plan ist das geplante Bauland als Landschafts- und Ortsbild prägende Fläche für Gehölze ausgewiesen.

Das Grundstück ist völlig bewachsen mit altem Baumbestand. Es befindet sich auf dem Grundstück ein Biotop mit großer Wasserfläche und einem erheblichen Bestand an Teichtieren. Zudem sammelt sich in dem Biotop das Regenwasser des Grundstücks. Die Ausführung der geplanten Bauvorhaben führt zu einer Zerstörung des Baumbestandes und des wertvollen Biotops. In dem Gebiet halten sich viele, teils seltene Tierarten auf. Gesehen wurden Eichhörnchen, Enten, Fasan, Dompfaff, Hausrotschwanz, Ringeltauben, Turteltauben, Rotkehlchen, Rotschwänzchen, Blaukehlchen, Elstern, Buntspecht, Grünspecht, Eichelhäher, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel und Star. Auch finden sich im Tümpel viele Tierarten. Die Tierarten halten sich aufgrund des Tümpels hauptsächlich in dem jetzt überplanten Bereich auf.

2.)

Nach dem Kenntnisstand meiner Mandanten existieren verschiedene Gutachten, in denen das Grundstück als Kaltluftschneise vom Hofberg wegführend bis Sallmannsberg in den tiefer liegenden Graben ausgewiesen ist, die für den Luftaustausch notwendig ist. Diese Kaltluftschneise wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Sie muss aufrechterhalten bleiben, da sie für den Luftaustausch erforderlich ist.

3.)

Die geplante Zufahrt von 3 m ist so technisch nicht möglich. Es gibt an der Einfahrt einen Baum der zu erhalten ist. Dieser Baum hindert die geplante Ausführung.

4.)

Nach dem Kenntnisstand meiner Mandanten sind auf dem überplanten Gelände im Erdreich wasserführende Schichten gegeben. Das lässt sich am Nachbargrundstück feststellen. Das Gelände liegt ca. 2 m tiefer als die Straße. Hier läuft auch das Regenwasser des Grundstücks zusammen, da es am Tiefpunkt des Baugebietes ausgewiesen ist. Um eine Bebauung durchzuführen, wären auch größere Auffüllungen und Abgrabungen notwendig, die die wasserführenden Schichten sicher erheblich tangieren.

5.)

Auf dem Grundstück befindet sich eine städtische Einrichtung. Ich gehe davon aus, dass zugunsten der Stadt Landshut eine Grunddienstbarkeit für verschiedene Rechte besteht.

6.)

Ich rüge auch, dass bei der Auswahl der Baufläche und bei der entsprechenden Abwägung aller Belange Ermessensfehler begangen werden. Denn das Restgrundstück, befahrbar vom Simmerbauerweg, ist im Flächennutzungsplan zum Teil aus Bauland ausgewiesen. Richtigerweise wäre diese Fläche als Bauland vorrangig zu nutzen, bevor auf das Biotop zugegriffen wird.

In der Anlage lege ich außer den Vollmachten auch zwei farbig angelegte Pläne bei, aus denen man sehen kann, dass es sich hier um eine abschirmende Grünfläche und um eine Kaltluftschneise handelt. Weiter füge ich Fotos des Grundstücks, der Wasserfläche und des Baumbewuchses bei.

Namens meiner Mandanten beantrage ich abschließend, die Aufstellung des Bebauungsplans einzustellen und keine Veränderung des bestehenden Zustandes zuzulassen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Baumbestand sowie die temporäre Wasserfläche werden durch das geplante Bauvorhaben zu einem großen Teil gesichert und aufgewertet, auch innerhalb der privaten Grünflächen.

Für die vorkommenden Tierarten sind auf dem Grundstück ausreichend Ausweichflächen vorhanden. Durch das Auslichten der bestehenden Brombeer-Monokulturen und Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen, Totholzstapeln oder Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume geschaffen.

Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß Naturschutzgesetz so durchzuführen, dass auch während der Bauphase möglichst wenige Beeinträchtigungen für die vorhandenen Tiere entstehen.

Es existiert aufgrund von topografischen Gegebenheiten eine Talsenke. Die geplanten Neubauten berücksichtigen diese Talsenke und knüpfen unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an. Um die Grünflächenbilanz nicht negativ zu beeinflussen, werden die neu geschaffenen Bauflächen auf dem Flurstück 254 durch Flächen im südlichen Bereich kompensiert, für die im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen definiert sind.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche im Süden des Geltungsbereiches, entsprechend der geplanten Bebauung, in eine „Gliedernde und abschirmende Grünflächen“ umgewandelt.

In Reaktion auf den vorhandenen Baumbestand ist die Einfamilienhausbebauung nach Westen verschoben worden. Durch die Verlagerung der Zufahrt und der Positionierung der Gebäude wird der Baumbestand soweit möglich geschont. Die trotzdem notwendigen Beseitigungen der Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Erhalten werden insbesondere die beiden großen Weiden im Einfahrtsbereich des Privatweges.

Die im ABSP dargestellten lokalen Kaltluftflüsse befinden sich zwischen Steppachweg und Prof.-Dietl-Weg.

Die Lage der Zufahrt wurde an den Baumbestand angepasst. Die Zufahrten sind mit 3,50 m geplant.

In den Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes (C: 0.1.1.3.) wird festgesetzt, dass auf der Süd-, Ost und Westseite der Gebäude das Gelände nicht verändert werden darf. Terrassen sind gegebenenfalls aufzuständern.

Auf dem Flurstück existiert keine städtische Einrichtung. Die vorhandene Versickerungsanlage ist in Privatbesitz und wird nicht mehr zur Straßenentwässerung genutzt.

Für den überplanten Bereich existiert kein eingetragenes Biotop.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Senke eine Versickerungsanlage, über die bis vor kurzem das Straßenwasser des Tal-Josaphat-Weges, die auftretenden Schichtenwässer und das Hangwasser versickert worden ist.

Nachdem für die Straße ein eigener Versickerungsbrunnen gebohrt wurde und sich aufgrund dessen die angeschlossene Fläche für die Versickerungsanlage im Geltungsbereich reduziert hat, ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung für die Objekte im Geltungsbereich über die Anlage bewerkstelligt werden können.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse im überplanten Bereich wird diese bestehende Versickerungseinrichtung im laufenden Verfahren auf ausreichende Dimensionierung und Kapazität überprüft.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“ vom 20.04.2018 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 20.04.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 20.04.2018
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

