

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis einschl. 09.07.2021 und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis einschl. 28.05.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 24.03.2021:

Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 10.05.2021 und mit Schreiben vom 08.06.2021

Von Seiten des Staatlichen Bauamts Landshut bestehen keine Einwände. Es ist jedoch Punkt 2.5. zu beachten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.) Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die Verkehrsimmissionen wurde in der Begründung hinreichend hingewiesen. Zudem wurden Schallgutachter frühzeitig in die Planung eingebunden. Die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand wurde aufgrund des Schallschutzgutachtens festgesetzt. Weiterhin wurde in der Begründung auf die Kostenübernahme nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bereits hingewiesen.

Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
mit E-Mail vom 21.05.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes 06-76 „Schallermoos IV“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Grundschule mit Ganztagesbetreuung zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Planung Stellung genommen (Schreiben vom 18.02.2021). Darin wurde auf die Lage des Plangebietes am Rande des FFH-Gebietes „Leiten der Unteren Isar“ bzw. des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen B 299 und Schweinbachtal“ hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde betont, dass der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen ist.

Wie der Sitzungs-Niederschrift des Bausenats vom 24.03.2021 entnommen werden kann, wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung frühzeitig mit der

Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anregung der UNB zur Festsetzung der geplanten Bäume als zu pflanzende Bäume wird nachgekommen.
Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung damit nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

mit E-Mail vom 23.06.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes 06-76 „Schallermoos IV“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Grundschule mit Ganztagesbetreuung zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 18.02.2021 und 21.05.2021 zu dieser Planung Stellung genommen. Darin wurde auf die Lage des Plangebietes am Rand des FFH-Gebietes „Leiten der Unteren Isar“ bzw. des Landschaftsschutzgebietes „Isar-Hangleiten zwischen B 299 und Schweinbachtal“ hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde betont, dass der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen ist.

Wie der Sitzungs-Niederschrift des Bausenats vom 24.03.2021 entnommen werden kann, wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anregung der UNB zur Festsetzung der geplanten Bäume als zu pflanzende Bäume wird nachgekommen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung damit nicht mehr entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

Stadt Landshut, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
mit E-Mail vom 21.05.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir bitten darum, folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Immissionsschutz: Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der o.g. Hinweis, dass Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind, wird im Plan unter den textlichen Hinweisen Nr. 12 und in der Begründung Nr. 8.3 berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 29.05.2021

mit Schreiben vom 16.04.2021 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig. Der Antrag ist beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu stellen. Da es noch Fragen zur Niederschlagswasserbeseitigung gibt, sollte das Konzept rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt werden.

Versiegelung von Flächen:

Es sollten nur Flächen versiegelt werden, wo dies anders nicht möglich ist. Die Parkflächen könnten z.B. mit Rasengittersteinen ausgebildet werden, um den Grad der Versiegelung zu minimieren. Wir begrüßen Maßnahmen, wie z.B. die Dachbegrünung.

Ansonsten besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In die Begründung wird ein Hinweis zum erforderlichen Wasserrechtsverfahren aufgenommen. Das für das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zuständige Amt für Gebäudewirtschaft wurde über die Anforderung informiert.

Wasserdurchlässige Beläge für Verkehrsflächen sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, unter Nr. 3 festgesetzt und im Kapitel 4.5.1 der Begründung erläutert.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 10.06.2021

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

Wasserwirtschaft

Die Hochwassersituation im Zusammenhang mit Starkregenereignissen ist abzuklären (Beteiligte: Wasserwirtschaftsamt, Tiefbauamt, Staatliches Bauamt, Stadtwerke).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Wasserwirtschaft

Entsprechend dem integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement und der „weiterführenden Untersuchung – Sturzflutrisikomanagementkonzept – Fahrradweg B 299“ von Dr. Blasy und Dr. Øverland – Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG vom 23.07.2021 wird eine neue textliche Festsetzung zur Schaffung von 600 m³ zusätzlichen Retentionsvolumens für den Fall eines Starkregenereignisses getroffen. Als weitere Maßnahme zum Schutz der geplanten Grundschule gegen das wild abfließende Wasser wird die Errichtung einer Geländekante (Mauer bzw. Wall) entlang des Fuß- und Radweges im Südosten des Geltungsbereichs gemäß den Vorgaben des Gutachtens dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend erweitert. Weitere Maßnahmen des Gutachtens (Durchlassvergrößerung, Einleitungsbauwerk etc.) werden in die Objektplanung verschoben und deswegen nur in der Begründung beschrieben. Die Verschiebung ist zulässig, da die Maßnahmen von der Stadt Landshut selbst ausgeführt werden und somit die Umsetzung gesichert ist. Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt ausgelegt.

Lutz Abel Rechtsanwalt PartG
mit E-Mail u. Schreiben vom 19.05.2021

In vorbezeichneter Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass Frau [REDACTED], 84036 Landshut, Frau [REDACTED], 86971 Peiting sowie Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], 84036 Landshut, von unserer Kanzlei vertreten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 24.03.2021 liegt derzeit gern. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsicht aus. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir hierzu folgende Stellungnahme:

1. Im Vergleich zum zuletzt ausliegenden Planentwurf ist der nunmehr ausliegende Entwurf des Bebauungsplans nicht bzw. nicht wesentlich verändert worden. Die von uns zuletzt vorgetragenen Einwendungen bzgl. alternativer Trassenführungen sind von der Stadt Landshut nicht aufgegriffen worden.

Vor diesem Hintergrund halten wir ausdrücklich an den mit Schreiben vom 22.01.2021 erhobenen Einwendungen fest.

2. In Hinblick auf den Beschluss der Stadt Landshut vom 24.03.2021 erlauben wir uns weiter darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem im Plan dargestellten Weg nach den Angaben der Stadt Landshut nicht um einen Weg handelt, der Teil der öffentlichen Grünfläche ist. Dem steht die von der Stadt Landshut selbst angegebene Nutzung entgegen.

Davon abgesehen scheint sich die Stadt Landshut bezüglich der Wegeführung durch den offenbar bereits im Jahr 2016 durchgeführten Architektenwettbewerb festgelegt zu haben. Unsers Erachtens hat die Stadt Landshut eine alternative Trassenführung zuletzt nicht mehr ernsthaft geprüft. Sofern die Stadt Landshut davon ausgeht, dass ohne die konkret geplante Wegeführung das Planungsgebiet eine fußläufige Barriere darstelle, ist dem entgegenzutreten:

Unzutreffend ist zum einen, dass die Durchwegung nicht über die Pausenhof-, Sport- und Parkplatzflächen geführt werden könne. Ausweislich der Festsetzungen handelt es sich bei der im Osten geplanten Flächen für Sport- und Spielanlagen um sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen. Der Bereich wird daher der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dies bestätigt die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz Ziffer 2.2 wonach auch eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen zulässig ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Durchwegung nicht in diesem Bereich geführt werden kann.

Nicht nachvollziehbar ist zum anderen die Behauptung der Stadt Landshut, dass die von uns angeregte Wegeführung östlich der Sport- und Spielanlagen nicht möglich sei, weil der Weg dann durch den FFH-Korridor verlaufen müsste, was nicht zulässig sei. Das FFH-Gebiet

schließt östlich an das Plangebiet an. Das FFH-Gebiet liegt auf dem Grundstück FINr. 1114/15 und nicht auf den vom Plangebiet umfassten Grundstücken mit den FINrn. 1089 und 1089/2.



Es ist somit nicht zutreffend, dass der von uns angeregte Weg im östlichen Bereich des Plangebietes durch den FFH-Korridor verlaufen müsste. Der Weg könnte problemlos unmittelbar an der geplanten östlichen Baugrenze geführt werden. Die dort befindliche Retentionsfläche kann ohne Weiteres Richtung Westen verschoben werden. Der Situierung des Weges im östlichen Bereich des Plangebietes steht auch nicht entgegen, dass an das Plangebiet bewaldete Flächen anschließen. Ein Abstand von Waldrändern muss ein öffentlicher Fuß- und Radweg nicht einhalten. Ein Abstand ist allenfalls zwischen Gebäuden und Waldrändern notwendig. Insofern ist anerkannt, dass der Abstand nicht schematisch, sondern immer nach den Umständen des konkreten Einzelfalles festzulegen ist. Ein Abstand zwischen Gebäuden und bewaldeter Fläche von 25 m als Mittelwert ist danach regelmäßig ausreichend (vgl. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 10.07.1986 Nr. II B7-4101-4.21, abgedruckt in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 140. EL Februar 2021, Teil D. Bauordnungsrecht 81. Gebäudeabstand von Waldrändern; ferner etwa Schönfeld, in: Spannowsky/ Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 17. Edition Stand: 01.06.2020, Art. 4, Rn. 11). Ausweislich des Planentwurfs geht die Stadt Landshut vorliegend selbst von einer Baumfallzone von 30 m aus. Zwischen diesem Bereich und der sich weiter westlich bzw. nordwestlich anschließenden Sport- und Spielplatzfläche ließe sich der Rad- und Fußweg bei Verschiebung der Retentionsfläche situieren.

Im Ergebnis bestehen alternative Trassenführungen, die mit Blick auf den bislang geplanten Verlauf des Weges und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Nachbarschaft aufgrund der offenbar geplanten Nutzung des Weges unzweifelhaft vorzugswürdig sind.

3. Davon abgesehen ließen sich die privaten Belange unserer Mandantschaft nur dadurch schützen, dass der Bereich zwischen den Grundstücken FINrn. 1093/1, 1093 und 1090/6 und dem geplanten Weg hinreichend eingefriedet wird. Diese Möglichkeit sieht der ausliegende Planentwurf bislang nicht vor. Die beabsichtigten Strauchpflanzungen sorgen nicht dafür, dass die Grundstücke unserer Mandantschaft vor Lärmbeeinträchtigungen und visuellen Beeinträchtigungen hinreichend geschützt werden. Ein ausreichender Schutz setzt voraus,

dass zum einen eine durchgängige Bepflanzung im Grenzbereich festgesetzt und auch verwirklicht wird. Zum anderen muss unserer Mandantschaft die Möglichkeit eingeräumt werden, auf ihren Grundstücken im Grenzbereich eine hinreichend hohe Einfriedung (Mauer) errichten zu können. Dies ist nach dem derzeit maßgebenden Bebauungsplan für die Grundstücke unserer Mandantschaft nicht zulässig.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1.

Die vorgetragene Einwendung vom 22.01.2021 wurde in der Bausenatssitzung vom 24.03.2021 ausreichend gewürdigt; die Abwägung bezüglich möglicher alternativer Trassenführungen des Weges wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Dementsprechend wurde einstimmig beschlossen, den geplanten Trassenverlauf des Fuß- und Radweges an der bereits im Grundsatzbeschluss vorgesehenen Stelle im Wesentlichen zu belassen.

zu 2.

Die geplanten Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie die den sportlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen werden der Öffentlichkeit nicht regelmäßig und dauerhaft, sondern nur beschränkt, z.B. über Vereine und in der Regel ausschließlich zur Tageszeit zugänglich gemacht.

Die als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche bedarf des besonderen Schutzes als Pufferzone zum FFH-Gebiet. Durch die Ausgleichsfläche werden unter anderem bestehende naturschutzfachlich wertvolle Quellbereiche gesichert. Diese bilden zusammen mit dem Hangwald einen wichtigen Lebensraumkomplex. Hier sind neben feuchtigkeitsliebenden Pflanzen vor allem Amphibien, die am Hangfuß Laichplätze und in den Wäldern Sommer- und Überwinterungslebensräume finden, anzutreffen. Auch zahlreiche, teilweise streng geschützte oder gefährdete Vogelarten finden am Hangfuß Nistplätze und Nahrungshabitate vor. Ein Fuß- und Radweg in der Nähe würde unerwünschte Nährstoffeinträge und Störungen verursachen. In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind hier zudem Retentionsmulden für das Niederschlagswasser aus den Gemeinbedarfsflächen nahezu ausgeschlossen. Ausnahmsweise darf eine geringflächige Retentionsflächenverbindung zur Gefahrenabwehr bei Sturzflut modelliert werden. Weitere Mulden werden in der südöstlichen Ausgleichsfläche seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht akzeptiert.

Die Retentionsmulden außerhalb des FFH-Gebiets-Pufferstreifens können aus den o.g. Gründen nicht weiter hinausgeschoben werden. Gemäß dem integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement und der „weiterführenden Untersuchung – Sturzflutrisikomanagementkonzept - Fahrradweg B 299“ von Dr. Blasy und Dr. Øverland - Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG vom 23.07.2021 sind diese Retentionsflächen zur Gefahrenabwehr bei einem Starkregenereignis aber erforderlich.

zu 3.

Zum Schutz der Privatsphäre der östlich anschließenden Wohnbebauung wird ein Anpflanzgebot mit dicht zu pflanzenden Sträuchern (Hecken) in den Lücken der bestehenden und zu erhaltenden Hecken festgesetzt.

Die Beschränkung des rechtskräftigen Bebauungsplans, in dem eine „Einfriedung höchstens 1m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante Holzlatten- oder Hanichelzaun, straßenseitig zulässig“ ist, betrifft nicht die Grundstücksgrenze zur Grundschule. Hier ist es, nach Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut, durchaus möglich entlang der Grundstücksgrenze zur Grundschule eine gemäß BayBO Art. 57, Nr. 7 a zulässige Einfriedung von 2m Höhe zu errichten, die einen hinreichenden Schutz der Privatsphäre gewährleistet.

mit E-Mail vom 07.07.2021

In vorstehend näher bezeichneter Angelegenheit ist der Stadt Landshut bekannt, dass Frau [REDACTED], 84036 Landshut, Frau [REDACTED], 86971 Peiting, sowie Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], 84036 Landshut, von unserer Kanzlei vertreten werden.

Der Entwurf der Bebauungsplans Nr. 06-76 „Schallermoos IV“ vom 24.03.2021 liegt derzeit gem.§ 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich zur Einsicht aus.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. An den mit Schreiben vom 22.01.2021 und 19.05.2021 erhobenen Einwendungen wird ausdrücklich festgehalten.

2. Ergänzend hierzu teilen wir mit, dass es in letzter Zeit wieder vermehrt zu Lärmbeeinträchtigungen der Grundstücke unserer Mandantschaft durch Personen gekommen ist, die sich zu den späten Abendstunden bzw. zur Nachtzeit in der Nähe der Unterführung der Bundesstraße 299 aufgehalten haben. Unsere Mandantschaft befürchtet, dass es durch die von der Stadt Landshut geplante Trassierung und das Heranrücken des Rakocziweg an die Grundstücke unserer Mandantschaft zu einer erheblichen Zunahme der bereits bestehenden Beeinträchtigungen kommen wird. Diese Beeinträchtigungen werden sich effektiv nicht verhindern lassen.

Vor diesem Hintergrund fordern wir die Stadt Landshut nochmals dazu auf, alternative Trassenführungen betreffend den Fuß- und Radweg zu prüfen. Sofern der Fuß- und Radweg verlegt werden kann, erklärt sich unsere Mandantschaft mit der Nutzung des nördlichen Bereichs der derzeit geplanten Trasse als Anlieferzone für die wohl bereits geplante Mensa und dem insofern anfallenden Lkw-Verkehr ausdrücklich einverstanden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1.

Die vorgetragene Einwendung vom 22.01.2021 wurde in der Bausenatssitzung vom 24.03.2021 ausreichend gewürdigt; die Abwägung bezüglich möglicher alternativer Trassenführungen des Weges wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Dementsprechend wurde einstimmig beschlossen, den geplanten Trassenverlauf des Fuß- und Radweges an der bereits im Grundsatzbeschluss vorgesehenen Stelle im Wesentlichen zu belassen. Die Einwendungen aus dem Schreiben vom 19.05.2021 wurden im dortigen Zusammenhang behandelt.

zu 2.

Die aktuell festgestellten Lärmbeeinträchtigungen aus dem Umfeld der Bundesstraße und bestehenden Rakocziweg werden sich durch die geplante Lärmschutzwand deutlich verbessern. Durch weitere Maßnahmen wie die festgesetzte abschirmende Bepflanzung lassen sich die Beeinträchtigungen weiter mindern. Eine alternative Trassenführung des geplanten Fuß- und Radweges ist aus den bereits genannten Gründen nicht sinnvoll und würde auch aufgrund des längeren Weges nicht genutzt werden. Die als Fuß- und Radweg vorgesehene Trasse müsste als Erschließung für die Feuerwehr ohnehin als Fahrspur angelegt werden und stellt die kürzeste Verbindung vom Rakocziweg zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung und Mittelschule Schönbrunn dar, wodurch sich voraussichtlich eine tatsächliche Nutzung auch ohne entsprechende Festsetzung einstellen würde. Eine Bündelung von Erschließungsanlagen ist zudem in Hinblick auf eine flächensparende Planung folgerichtig.