

Bebauungsplan 09-49/2

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 28.01.2020

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

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

mit E-Mail vom 20.02.2020

Bitte unter D: HINWEISE DURCH TEXT, Ziff. 1 Niederschlagswasser folgende Ergänzungen vornehmen:

Der erste Satz ist gegen nachfolgenden Wortlaut auszutauschen.

„Bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren. Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Unveränderte Bestandsbebauungen ist hiervon ausgenommen.“

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis durch Text, Nr. 1 wird entsprechend überarbeitet.

Stadt Landshut – Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz
mit Schreiben vom 30.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Belange werden weitgehend berücksichtigt. Begrüßt wird der geplante Erhalt der seltenen, vitalen Flatterulme. Allerdings ist der frei gehaltene Raum von 7x7 m sehr knapp bemessen, der besonders während der Bauphase als zu gering für den sicheren Erhalt der Flatterulme angesehen wird. Es wird daher vorgeschlagen den Innenhof 15x15 m groß zu gestalten.

Beschluss:

Der Antrag der Stadträte Dr. Thomas Keyßner und Christoph Rabl, die vorgeschlagene Dimensionierung von 15 x 15m für die Flatterulme beizubehalten, wird mit 4 : 7 abgelehnt.

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgeschlagene Dimensionierung von 15 x 15m wird, auch wegen dem bereits hohen Kronenansatz des Baumes, als zu groß bewertet. Der Anregung wird insofern gefolgt, in dem die Baugrenze um die Flatterulme, auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, auf 10m x 12m vergrößert wird, dies wird als fachlich ausreichend eingestuft.

Abstimmung: 11 : 0

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Benachrichtigung vom 31.01.2020

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 vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.


mit Schreiben vom 29.01.2020

gegen den Bebauungsplan Nr. 09-49-2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße an der Fußwegverbindung möchten wir, die Besitzer der Flurnummer 1216/5 in der Teilbaufläche 2 folgende Einwände vorbringen.

Die Planung berücksichtigt zum größten Teil nur die Interessen mancher Investoren und durch die gewerblichen Anteile in einem Urbanen Gebiet, s. A 2.1, eine Verbesserung der städtischen Haushaltskasse, uns als Bürger bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.

Wir befürchten eine Wertminderung unserer Immobilie aus folgenden Gründen:

- zwingend 2 Vollgeschosse in der Teilbaufläche 2, s. A2.2, bezeichnet als Parkdecks,
- mögliche Grenzbebauung und
- bis zu 6 Geschosse in geschlossener Bauweise in der Teilbaufläche I, viel zu hoch gegenüber unserem Bestand,
- es entsteht ein dunkler und schattiger Hinterhof.

Wir fühlen uns hier in unserem Recht auf Eigentum unberücksichtigt, zumal einem großen Investor in der Teilbaufläche 2 sehr wohl Aufenthaltsräume und Büros gestattet sind. s. A2.7.

Wir werden erheblich in unserer Lebensqualität beeinträchtigt werden, durch jahrelange Bauphasen, hohe Immissionswerte und täglichen Bautätigkeiten. Das Ganze nicht nur am Tag sondern auch Nacht´s.

Ausdrücklich lehnen wir den geplanten Fußweg, s. A 4.5, auf Dachebene über unser Grundstück ab und werden Ihnen hier kein Wegerecht einräumen.

Hier sind wir sehr enttäuscht als unmittelbar betroffene Bürger nicht vorher davon in Kenntnis gesetzt worden zu sein.

Wir möchten Sie bitten unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und wir behalten uns vor weitere Stellungnahmen abzugeben. Des Weiteren setzen wir Sie in Kenntnis bei Missachtung unserer Belange auch rechtliche Schritte in Anspruch zu nehmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Anlass für den Bebauungsplan und wesentliches städtebauliches Ziel für das Gebiet ist die mittel- bis langfristige Entwicklung möglichst einheitlicher Baustrukturen mit gleichmäßiger oder geordneter Höhenentwicklung, auch auf der Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung. Städtebauliche Intentionen war weiterhin, im Planungsgebiet durch die Kategorie Urbanes Gebiet (MU) ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, besser zu ermöglichen und durch weitere Festsetzungen auch die Versiegelungssituation gegenüber dem Bestand zu verbessern. Ohne Bebauungsplan und mit der bisherigen Kategorie laut Flächennutzungsplan (Mischgebiet - MI) wären diese Ziele nicht bzw. nicht so konsequent festzulegen und umsetzbar.

Bezüglich der genehmigungsrechtlichen Situation der Bebauung auf der Fl.Nr. 1216/5 ist Folgendes anzumerken: Für die Bestandsbebauung wurde mit Bescheid vom 10.06.1970 die Baugenehmigung erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung waren unter anderem die Tatsache, dass Grunddienstbarkeiten auf der Fl.Nr. 1216/2 (jetzt auch zusätzlich Fl.Nr. 1216/9) zugunsten der Fl.Nr. 1216/5 für ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 3,50m und für das Recht, eine Grenzbebauung zu den dienenden Grundstücken hin zu erstellen, vorhanden waren und sind sowie die Auflage, die grenzständigen Außenwände als Brandwände gem. Art. 31 und 32 BayBO 1969 zu erstellen. Unter diesen Maßgaben wurde mit Bescheid vom 09.08.1973 noch eine Tektur für die Bestandsbebauung genehmigt. Anzumerken ist, dass für alle vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet Bestandsschutz gilt, d.h. dass sich aus der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes kein Zwang ergibt, die vorhandene Baustruktur und die vorhandene Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen; dies gilt erst bei Neubauvorhaben sowie bei Änderungen der Bausubstanz und der Nutzung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden in der Nachbarschaft der Fl.Nr. 1216/5 richtet sich ohne den gegenständlichen Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 34 BauGB und der aktuellen Fassung der BayBO, und hier insbesondere nach den Abstandsflächenmaßgaben des Art. 6 und den Brandschutzbestimmungen (Thema: Brandwand bei Grenzbebauung nach Art. 28). Nach § 34 BauGB ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [...] ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im vorliegenden Fall richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem baulichen Bestand entlang der Inneren Münchener Straße, d.h. auch ohne Bebauungsplan wären neue Gebäude im Planungsgebiet zulässig, die eine Höhenentwicklung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Bauzone 1 aufweisen würden. Darüber hinaus bedeutet der Begriff des Einfügens im Bereich der Bauweise, dass auch ohne Bebauungsplan Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Das heißt bezüglich der Fl.Nr. 1216/5, dass bereits bis jetzt auf den Fl.Nrn. 1280/6, 1216/2 und 1216/9 Gebäude bis an die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1216/5 gebaut werden dürfen (siehe hierzu Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“). Dabei sind die oben bereits erwähnten Vorgaben aus Grunddienstbarkeiten und Brandschutzvorschriften der BayBO zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan im-

pliziert somit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (und damit der Gebäudehöhen, wie bereits oben erwähnt) und der Bauweise (durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise) keine Verschlechterungen für den Einwandträger gegenüber einer möglichen Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB. Die bestehenden Grunddienstbarkeiten und die genannten Maßgaben der BayBO sind auch mit Bebauungsplan zu beachten. Die zulässige Höhenentwicklung in der Bauzone 2 (OK max. 398,75m üNN) liegt sogar leicht unterhalb der Höhe des auf der Fl.Nr. 1216/5 vorhandenen Gebäudes. Bezüglich der Verschattungsthematik ist zusätzlich anzumerken, dass sich die geplante, max. sechsgeschossige Bebauung der Bauzone 1 nördlich und nordwestlich der Fl.Nr. 1215/6 befindet. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung gegenüber der jetzt zulässigen Bebauung, v.a. im Hinblick auf die Bestandsbebauung an der Inneren Münchener Straße im Süden und Südosten, ist nicht zu erwarten.

Eine Änderung gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich für die Fl.Nr. 1216/5 im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Bauzone 2 keine Büronutzung und Aufenthaltsräume zulässig sind (mit Ausnahme des östlichen Randbereiches, in dem dies aufgrund der dort möglichen Belichtung nicht ausgeschlossen ist). Nach § 34 wären ohne Bebauungsplan Nutzungen entsprechend der baulichen Umgebung möglich. Diese Einschränkung ist allerdings hinnehmbar, da aufgrund der Festsetzungsstruktur bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bauzonen eine bauliche Nutzung der nördlich benachbarten Fl.Nr. 1215, in der ein Teil der Bauzone 1 liegt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Einbeziehung der Fl.Nr. 1216/5 möglich ist, da sonst die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Notwendig ist eine privatrechtliche Einigung für eine gemeinsame Bebauung der Fl.Nrn. 1215 und 1216/5 (in die idealerweise auch die Fl.Nr. 1216/8 einbezogen werden sollte). Die Ausgestaltung einer solchen Einigung wiederum obliegt den Eigentümern der genannten Grundstücke.

Dabei ist noch anzumerken, dass der Einfluss auf den Verkehrswert betroffener Grundstücke durch einen Bebauungsplan wie den Vorliegenden ist für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. Reduzierung des Baurechts gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Dies ist aber entsprechend den oben stehenden Ausführungen nicht zu erwarten.

Der öffentliche Gehweg auf „Dachebene“ ist entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und den Festlegungen des Bausenats vom 18.07.2019 in den Bebauungsplan integriert worden. Mit der Wegeverbindung strebt die Stadt das langfristige städtebauliche Ziel an, eine fußläufige Querung im Westen des Planungsgebietes zu etablieren. Dabei ist klar, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme erst erfolgen kann, wenn der vorhandene Bestand abgebrochen und eine Neubebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird. Ob und wann dieser Umstand eintritt, wird vom Grundstückseigentümer bestimmt. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass die Erteilung einer eventuellen künftigen Baugenehmigung abhängig von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit von der Realisierbarkeit des Fußweges auf der Dachebene, etwa durch Gewährung einer Widmungszustimmung im Rahmen des Bauantagsverfahrens, ist.

Bezüglich möglicher Bautätigkeiten im Planungsgebiet stellt sich die Situation so dar, dass längere Bautätigkeiten mit den damit einhergehenden temporären Beeinträchtigungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der attraktiven Lage des Gebiets zum Stadtzentrum zu erwarten und somit nicht auszuschließen sind.

Zum Thema Betroffenheit ist anzumerken, dass das Baugesetzbuch diesen Begriff sehr weit auslegt und damit nicht nur Grundstückseigentümer und Mieter innerhalb des Planungsumgriffes mit einschließt. Aufgrund der großen Zahl derer und auch weil der Kreis der Betroffenen sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht genau abgrenzen lässt, kann eine offizielle Benachrichtigung der einzelnen von einer Bauleitplanung Betroffenen nicht durchgeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Einwendungen wurden rechts-

konform im Amtsblatt der Stadt Landshut und zusätzlich in der Landshuter Zeitung bekannt gemacht. Die gängige Rechtsprechung verpflichtet Grundstückseigentümer auch, sich selbst darum zu kümmern, Kenntnisse von öffentlichen Planungen für das eigene Grundstück zu erlangen; dies gilt auch, wenn der Wohnort des Eigentümers weit vom betroffenen Grundstück entfernt liegt.


mit Schreiben vom 29.01.2020

als Bürger  der Grundstückseigentümer mit der Flurnummer 1216/5 und der darauf stehenden Immobilie äußern wir unsere Bedenken und legen Widerspruch gegen den Bebauungsplan 09-49-2 ein.

Wir schließen uns vollständig der Stellungnahme 
 vom 29.01.2020 an.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Anlass für den Bebauungsplan und wesentliches städtebauliches Ziel für das Gebiet ist die mittel- bis langfristige Entwicklung möglichst einheitlicher Baustrukturen mit gleichmäßiger oder geordneter Höhenentwicklung, auch auf der Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung. Städtebauliche Intentionen war weiterhin, im Planungsgebiet durch die Kategorie Urbanes Gebiet (MU) ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, besser zu ermöglichen und durch weitere Festsetzungen auch die Versiegelungssituation gegenüber dem Bestand zu verbessern. Ohne Bebauungsplan und mit der bisherigen Kategorie laut Flächennutzungsplan (Mischgebiet - MI) wären diese Ziele nicht bzw. nicht so konsequent festzulegen und umsetzbar.

Bezüglich der genehmigungsrechtlichen Situation der Bebauung auf der Fl.Nr. 1216/5 ist Folgendes anzumerken: Für die Bestandsbebauung wurde mit Bescheid vom 10.06.1970 die Baugenehmigung erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung waren unter anderem die Tatsache, dass Grunddienstbarkeiten auf der Fl.Nr. 1216/2 (jetzt auch zusätzlich Fl.Nr. 1216/9) zugunsten der Fl.Nr. 1216/5 für ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 3,50m und für das Recht, eine Grenzbebauung zu den dienenden Grundstücken hin zu erstellen, vorhanden waren und sind sowie die Auflage, die grenzständigen Außenwände als Brandwände gem. Art. 31 und 32 BayBO 1969 zu erstellen. Unter diesen Maßgaben wurde mit Bescheid vom 09.08.1973 noch eine Tektur für die Bestandsbebauung genehmigt. Anzumerken ist, dass für alle vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet Bestandsschutz gilt, d.h. dass sich aus der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes kein Zwang ergibt, die vorhandene Baustruktur und die vorhandene Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen; dies gilt erst bei Neubaufvorhaben sowie bei Änderungen der Bausubstanz und der Nutzung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden in der Nachbarschaft der Fl.Nr. 1216/5 richtet sich ohne den gegenständlichen Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 34 BauGB und der aktuellen Fassung der BayBO, und hier insbesondere nach den Abstandsflächenmaßgaben des Art. 6 und den Brandschutzbestimmungen (Thema: Brandwand bei Grenzbebauung nach Art. 28). Nach § 34 BauGB ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [...] ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im vorliegenden Fall richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem

baulichen Bestand entlang der Inneren Münchener Straße, d.h. auch ohne Bebauungsplan wären neue Gebäude im Planungsgebiet zulässig, die eine Höhenentwicklung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Bauzone 1 aufweisen würden. Darüber hinaus bedeutet der Begriff des Einfügens im Bereich der Bauweise, dass auch ohne Bebauungsplan Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Das heißt bezüglich der Fl.Nr. 1216/5, dass bereits bis jetzt auf den Fl.Nrn. 1280/6, 1216/2 und 1216/9 Gebäude bis an die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1216/5 gebaut werden dürfen (siehe hierzu Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“). Dabei sind die oben bereits erwähnten Vorgaben aus Grunddienstbarkeiten und Brandschutzvorschriften der BayBO zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan impliziert somit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (und damit der Gebäudehöhen, wie bereits oben erwähnt) und der Bauweise (durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise) keine Verschlechterungen für den Einwandträger gegenüber einer möglichen Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB. Die bestehenden Grunddienstbarkeiten und die genannten Maßgaben der BayBO sind auch mit Bebauungsplan zu beachten. Die zulässige Höhenentwicklung in der Bauzone 2 (OK max. 398,75m üNN) liegt sogar leicht unterhalb der Höhe des auf der Fl.Nr. 1216/5 vorhandenen Gebäudes. Bezüglich der Verschattungsthematik ist zusätzlich anzumerken, dass sich die geplante, max. sechsgeschossige Bebauung der Bauzone 1 nördlich und nordwestlich der Fl.Nr. 1215/6 befindet. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung gegenüber der jetzt zulässigen Bebauung, v.a. im Hinblick auf die Bestandsbebauung an der Inneren Münchener Straße im Süden und Südosten, ist nicht zu erwarten.

Eine Änderung gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich für die Fl.Nr. 1216/5 im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Bauzone 2 keine Büronutzung und Aufenthaltsräume zulässig sind (mit Ausnahme des östlichen Randbereiches, in dem dies aufgrund der dort möglichen Belichtung nicht ausgeschlossen ist). Nach § 34 wären ohne Bebauungsplan Nutzungen entsprechend der baulichen Umgebung möglich. Diese Einschränkung ist allerdings hinnehmbar, da aufgrund der Festsetzungsstruktur bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bauzonen eine bauliche Nutzung der nördlich benachbarten Fl.Nr. 1215, in der ein Teil der Bauzone 1 liegt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Einbeziehung der Fl.Nr. 1216/5 möglich ist, da sonst die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Notwendig ist eine privatrechtliche Einigung für eine gemeinsame Bebauung der Fl.Nrn. 1215 und 1216/5 (in die idealerweise auch die Fl.Nr. 1216/8 einbezogen werden sollte). Die Ausgestaltung einer solchen Einigung wiederum obliegt den Eigentümern der genannten Grundstücke.

Dabei ist noch anzumerken, dass der Einfluss auf den Verkehrswert betroffener Grundstücke durch einen Bebauungsplan wie den Vorliegenden ist für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. Reduzierung des Baurechts gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Dies ist aber entsprechend den oben stehenden Ausführungen nicht zu erwarten.

Der öffentliche Gehweg auf „Dachebene“ ist entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und den Festlegungen des Bausenats vom 18.07.2019 in den Bebauungsplan integriert worden. Mit der Wegeverbindung strebt die Stadt das langfristige städtebauliche Ziel an, eine fußläufige Querung im Westen des Planungsgebietes zu etablieren. Dabei ist klar, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme erst erfolgen kann, wenn der vorhandene Bestand abgebrochen und eine Neubebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird. Ob und wann dieser Umstand eintritt, wird vom Grundstückseigentümer bestimmt. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass die Erteilung einer eventuellen künftigen Baugenehmigung abhängig von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit von der Realisierbarkeit des Fußweges auf der Dachebene, etwa durch Gewährung einer Widmungszustimmung im Rahmen des Bauantagsverfahrens, ist.

Bezüglich möglicher Bautätigkeiten im Planungsgebiet stellt sich die Situation so dar, dass längere Bautätigkeiten mit den damit einhergehenden temporären Beeinträchtigungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der attraktiven Lage des Gebiets zum Stadtzentrum zu erwarten und somit nicht auszuschließen sind.

Zum Thema Betroffenheit ist anzumerken, dass das Baugesetzbuch diesen Begriff sehr weit auslegt und damit nicht nur Grundstückseigentümer und Mieter innerhalb des Planungsumgriffes mit einschließt. Aufgrund der großen Zahl derer und auch weil der Kreis der Betroffenen sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht genau abgrenzen lässt, kann eine offizielle Benachrichtigung der einzelnen von einer Bauleitplanung Betroffenen nicht durchgeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Einwendungen wurden rechtskonform im Amtsblatt der Stadt Landshut und zusätzlich in der Landshuter Zeitung bekannt gemacht. Die gängige Rechtsprechung verpflichtet Grundstückseigentümer auch, sich selbst darum zu kümmern, Kenntnisse von öffentlichen Planungen für das eigene Grundstück zu erlangen; dies gilt auch, wenn der Wohnort des Eigentümers weit vom betroffenen Grundstück entfernt liegt.