Beschl.-Nr: 5
STADT LANDSHUT

Auszug
aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 03.03.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referentin: i.V. Architektin Sonja Geiner

Betreff: **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 "Östlich Wildbachstraße - Am Föhrenanger" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie 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 in der Zeit vom 17.05.2022 bis einschl. 15.07.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" vom 07.04.2022.

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.07.2022, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. <u>Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:</u>

1.1 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 19.05.2022 und 23.06.2022

1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut
mit Schreiben vom 27.05.2022

1.3 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 15.06.2022 und 30.06.2022

1.4 Landkreis Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 31.05.2022

1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 28.06.2022

Beschluss: 11 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 13.05.2022 und 20.06.2022

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernets GmbH
mit Schreiben vom 16.05.2022 und 15.06.2022

Im Geltungsbereich – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 17.05.2022

Angesichts der bekannt angespannten Situation insbesondere bei barrierefreien Wohnungen wäre es wünschenswert, bei möglichst vielen künftigen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Auch bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, der im Rahmen der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur die maximal zulässige GRZ in den Teilbereichen 1 und 2 beschränkt sowie (neben einer Festsetzung zum Immissionsschutz und zur Verringerung der Flächenversiegelung sowie zum Schutz des Grundwassers) Regelungen zur Bauweise, den zulässigen Wohneinheiten und der Dachbegrünung enthält. Der Bebauungsplan impliziert somit auch keine Veränderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die in der Stellungnahme genannten Punkte kommen erst im Rahmen von konkreten Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen zu tragen.

2.4 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut
mit Schreiben vom 20.05.2022

- Die Zufahrt zu den Schutzobjekten ist nach den Muster-Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" Fassung Februar 2007 auszuführen. Die Muster-Richtlinie entspricht der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken".
- Für eine endgültige Beurteilung des Brandschutzes ist noch ein Nachweis über die Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und der Anleiterbarkeit der Gebäude nachzureichen.

mit Schreiben vom 04.07.2022

Die Zufahrt zu den Schutzobjekten ist nach den Muster-Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" Fassung Februar 2007 auszuführen. Die Muster-Richtlinie entspricht der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken".
Für eine endgültige Beurteilung des Brandschutzes ist noch ein Nachweis über die Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und der Anleiterbarkeit der Gebäude nachzureichen.
Es ist sicherzustellen, dass in näherem Umfeld ausreichend Hydranten für die Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut und die dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14090) ist für Erschließungen und Neubauten im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Gleiches gilt für die Einhaltung des Abstands von max. 50m zwischen einem genutzten Gebäude und einer Feuerwehrzufahrt. Die getroffenen Festsetzungen implizieren keine Konflikte mit der Erforderlichkeit von Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

2.5 Stadt Landshut, Liegenschaftsamt
mit Schreiben vom 23.06.2022

Das mit dem ehem. Feuerwehrhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 942/1 Gem. Schönbrunn wird mit einer Teilfläche von ca. 700 m² zum Verkauf ausgeschrieben. Auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks befindet sich ein Containerstandplatz mit Buskehre, der im Bestand zu erhalten ist und nicht zum Verkauf steht.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Grundstück Fl.Nr. 942/16, Gemarkung Schönbrunn, befindet sich im Eigentum der Stadt Landshut. Eine Änderung des Bestandes wird durch den Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" nicht veranlasst. Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB trifft lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Somit bleibt der Containerstandplatz mit Buskehre erhalten.

2.6 Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 24.05.2022 und 13.07.2022

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Die Belange der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7439-0056: Verebnetes Grabenwerk wohl mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Wegen der Nähe zum bekannten Bodendenkmal sind im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal

pflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:
Die sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindlichen Bodendenkmäler wurden als Hinweise durch Planzeichen in den Bebauungsplan integriert. Der in der Stellungnahme genannte Textbaustein wurde in die Hinweise durch Text integriert.
Es wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Bauweise sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt. Durch diese Festsetzungen werden die überbaubaren Flächen entsprechend eingegrenzt. Der Schutz des Bodens erfolgt aus Sicht der Stadt Landshut in ausreichendem Maß, zumal es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

2.7 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 09.06.2022

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetriebe
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser
Für den Ortsteil Schweinbach im Stadtteil Schönbrunn gilt grundsätzlich ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser mit Versickerungsverpflichtung. Deshalb werden für alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes folgende Auflagen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung festsetzt: Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:
Die Anmerkungen der Stadtwerke Landshut wurden in die textlichen Hinweise sowie in die Begründung aufgenommen.

2.8 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 15.06.2022

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungs-bereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bayrischer Bauernverband
mit Schreiben vom 15.06.2022

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
mit Schreiben vom 16.06.2022

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 begrüßen die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Landshuter Ortsteil Schweinbach hat sich in den vergangenen Jahren sehr zum Negativen verändert. Gebäude, welche den Ortscharakter negativ beeinflussen und in die Hangstruktur eingriffen, erhielten erstaunlicherweise eine Baugenehmigung. Da der Geltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt, sollte von weiteren Baumaßnahmen abgesehen werden. Sollte jedoch nach eingehender Prüfung das eine oder andere Gebäude aus nachvollziehbaren Gründen erstellt werden können, erwarten wir, neben der Prüfung anderer Umweltbelange, einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, Erhalt der Topographie und Eindämmung der Lichtverschmutzung.

Beschluss: 8 : 3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

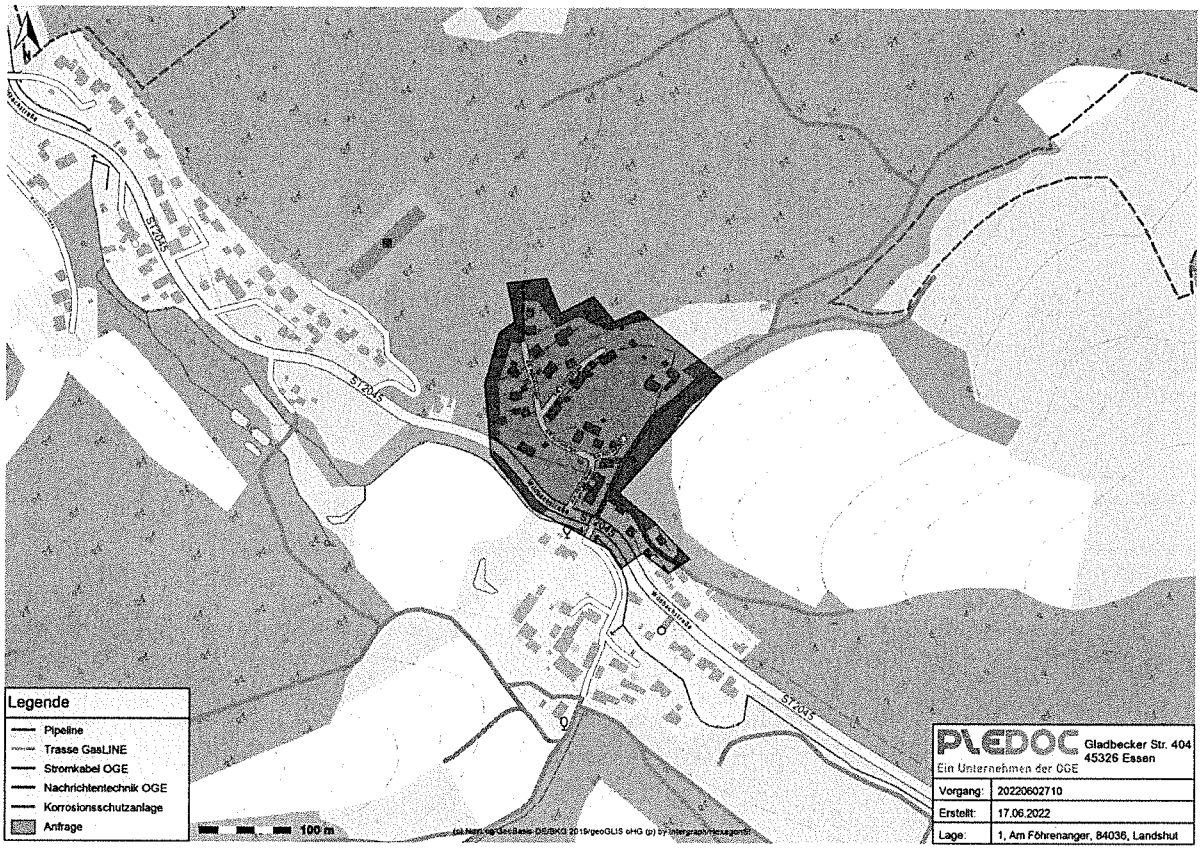
Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93", rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verläuft über den größten Teil des Planungsgebietes. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz ist die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen. Dazu muss ein Änderungsverfahren eingeleitet werden, das nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfinden muss.
Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu

Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Es soll dadurch eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung gesichert werden. Durch die Festlegung der maximalen GRZ wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden bereits im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes Rechnung getragen. Es wurden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung geeignete Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan unter „Immissionsschutz – Lichtemissionen" getroffen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keine Festsetzungen zu Aufschüttungen bzw. Abgrabungen getroffen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO beziehungsweise Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG bis zu einer Höhe/Tiefe von 2 m auf einer Fläche bis zu 500 m² genehmigungsfrei.

2.11 PLEdoc GmbH
mit Schreiben vom 17.06.2022

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:
- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 21.06.2022

Ein Großteil der Erschließung am Föhrenanger erfolgt über die Flurstücke 957/10 und 957/8, Gemarkung Schönbrunn. Bei dem Flurstück 957/10 ist eine Person Eigentümer und bei dem Flurstück 957/8 sind es 6 Personen. Die aktuellen Erschließungsgrundlagen basieren nur auf Dienstbarkeiten und Anteile. Ferner wird die zulässige Länge von Wohnwegen (bis 80m) häufig überschritten. Eine ordentliche Erschließung nach Art.4 BayBO ist in vielen Fällen hier nicht gegeben. Es müssten die beiden Straßenteile entweder als Eigentümerwege oder als Ortstrasse gewidmet werden. Eine Widmung zur Ortsstraße setzt aber die Übernahme der Zufahrten durch die Stadt voraus.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Festsetzungen zu Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen, Eigentümerwege) wären nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht umsetzbar. Im vorliegenden Fall befinden sich die Flurnummern 957/8 und 957/10 der Gemarkung Schönbrunn nicht im

Eigentum der Stadt Landshut. Demnach wäre nur eine Widmung als Eigentümerweg möglich, bei der die Zustimmung der Eigentümer des Grundstücks (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) erforderlich ist. Auch ein Erwerb der kompletten Straßenflächen durch die Stadt ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht umsetzbar.
Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich außerhalb der Festsetzungen weiterhin nach § 34 BauGB. Dies betrifft auch die Sicherung der Erschließung.

2.13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 24.06.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 05.07.2022

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger". Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes ermöglicht werden. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 06.07.2022

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger". Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes ermöglicht werden. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 06.07.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 12.07.2022

Wir weisen - wie in der Begründung im ersten Absatz erwähnt - auf die Aussagen im "Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement" für diesen Bereich hin und auf die abgelaufenen Starkregenereignisse am 29.06.2021 und 12.06.2018 und die Problematik wildabfließendes Wasser in diesem Bereich. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 5 WHG "Allgemeine Sorgfaltspflicht", der jede Person anspricht.

Ansonsten besteht mit den Änderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Problematik des Starkregens und des wildabfließenden Wassers wurden in den textlichen Hinweisen behandelt. Zudem wurde auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen.

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 12.05.2022

Wir beantragen hiermit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Einbeziehung der Flurnummern 957/17 und 957/23 (je Gemarkung Schönbrunn) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich der Wildbachstraße – Am Föhrenanger".
Begründung: Wir sind Eigentümer der beiden Flurnummern 957/17 und 957/23. Aus städtebaulicher Sicht ist die Einbeziehung dieses derzeit im Außenbereich gelegenen Grundstückes eine sinnvolle Abrundung der bisherigen Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig könnte durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen hier wieder ein Ortsrand geschaffen werden, der einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft herstellt und das Ende der Siedlungsentwicklung kennzeichnet. Die Einbeziehung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB, da hier kein zusätzlicher Erschließungsaufwand notwendig ist (Erschließung über bestehenden Privatweg). Die Erschließung ist über einen Privatweg Flurnummer 957/23 sowie den bestehenden Privatweg Flurnummer 957/8, 957/9 und 957/10 gesichert. Wir bitten um positive Berücksichtigung unserer Anregungen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es wurde bereits im Jahr 2019 ein Antrag auf Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 957/17 und 957/23 der Gemarkung Schönbrunn gestellt. An den vorhandenen Gegebenheiten hat sich bislang nichts geändert. Die Aufnahme in den Geltungsbereich kann weiterhin aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Für die beiden genannten Grundstücke ist aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 957/8 und 957/10, Gem. Schönbrunn (Privatstraße „Am Föhrenanger") die Erschließung im Sinne des BauGB nicht gesichert.
- Die Zufahrt über die Fl.Nr. 957/23 weist eine Steigung auf, bei der nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese mit Kraftfahrzeugen befahren werden kann. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse können aber die notwendigen Stellplätze auch nicht im Bereich der Straße untergebracht werden.
- Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt die Fl.Nr. 957/17 in einer Waldfläche im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes, weshalb eine Bebauung des Grundstückes nicht möglich ist. Laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht sogar die Pflicht zur Wiederaufforstung für noch nicht bestockte Teile.

2. [redacted]

mit Schreiben vom 11.07.2022

Anbei unsere Anmerkungen bzw. Stellungnahme zu der Erstellung eines Bauleitplanes unseres Wohngebietes. Die derzeit in den vorliegenden Stellungsnahmen der Fachbehörden und den bereits von Ihnen festgelegten Leitlinien sind von uns bereits schon sehr positiv aufgenommen worden.

- Der jetzige Baubestand entspricht dem allgemeinen Charakter des betreffenden Gebietes und stellt eine Gesamtheit dazu dar. Wir sind uns aber auch bewusst, dass zwar der Gesamtcharakter erhalten bleiben sollte, aber angemessene Veränderungen in einem gewissen Masse erlaubt sein sollten. Nur so kann eine weitere Nutzung der Flurstücke mit Wohnnutzung gewährleistet werden, was auch die Belebung des Gebietes aufrechterhalten kann.
- Das Gesamtbild sollte im Charakter und der Flächennutzung unverändert bleiben und die Baukörper sich entsprechend der Vorgaben des §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen.
- Die Berücksichtigung der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LA(S)-05) und direkt angrenzend zu dem Naturschutzgebiet NSG-00593.01 sollte Rechnung getragen werden.
- Die vorhandenen Grundstücke sind an sich erschlossen, aber die Auslegung der vorhandenen Erschließung ist damals nur für kleine Wohnparteien ausgelegt worden. Die Straßen und der Abwasserkanal sind privat, sehr alt und der Kanal im Verlauf nicht ganz eindeutig. Auch die Verlegung entspricht nicht mehr den heute anzusetzenden Maßstäben, da es damals in vergleichsweise geringer Tiefe von Hand geschachtet wurde.
- Eine Klärung des Geh- und Fahrtrechtes müsste herbeigeführt werden. Die Straße ist auf Grund der Beschaffenheit und Auslegung u.E. nicht für eine Mehrbelastung (in Bezug auf den heutigen Status) ausgelegt. Zusätzliche Fahrzeuge gefährden zudem auch die Fußgänger, spielende Kinder (Privatstraße!) etc. Zu den evtl. neuen Wohnparteien mit deren Privatfahrzeugen kommen auch zusätzliche Versorgungsfahrzeuge und Besucher etc.. Es ist jetzt schon besondere Vorsicht geboten und die Situation sollte nicht weiter verschärft werden.
- Derzeit ist die Situation für Rettungsfahrzeuge teilweise jetzt schon durch die Mehrbebauung direkt an der Wildbachstraße 24 b/c gefährdet, da es immer wieder zu seitlich parkenden Fahrzeugen, abgestellten Baufahrzeugen etc. kommt. Wenn Versorgungsfahrzeuge eine Zeit lang warten müssen, ist jetzt schon immer vorab eine Abstimmung mit den Nachbarn nötig, da teilweise die Befahrung nicht möglich ist. Im Moment klappt es recht gut, neue Bewohner müssten sich zwar integrieren, jedoch ist mit zunehmender Anwohnerzahl auch mit zusätzlichen Abstimmungsschwierigkeiten zu rechnen.
- Sollten bei einer Neubebauung von Grundstücken dort übermäßige Parkmöglichkeiten geschaffen werden, kann dies zu einer massiven Beeinträchtigung der Nachbarn mit Abgasen, Parkmanövern, Lärm und ggf. auch das Befahren der Nachbargrundstücken (da die Wende- und Einparkfläche sehr klein und nicht für die heutige Größe der Fahrzeuge ausgelegt ist) führen. Das gefährdet die Gesundheit und mindert die Lebensqualität auch durch Lärm und Abgase die Nachbarschaft deutlich. Auch von einer Wertminderung von Nachbargrundstücke ist auszugehen.
- Der vorhandene Abwasserkanal (siehe auch 3.) ist alt (wurde damals privat mit mini-malen Mitteln errichtet) und nicht für den Anschluss weiterer Haushalte ausgelegt. Hier ist mit einem Versagen der Ableitung und Zerstörung des Kanals zu rechnen. Weiterhin handelt es sich bei dem vorhandenen Abwasserkanal um eine private Einrichtung (bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal am Hangfuß), für dessen Nutzung durch zusätzliche bzw. neue Parteien eine rechtliche Vorrausetzung geschaffen werden müsste.

- Dazu kommt die Problematik mit Regenwasser auf den Grundstücken. Eine Versickerung des Regenwassers und eine Minimierung des Regenwasseraufkommens durch z. Bsp. Gründächer sollte bei Planungen berücksichtigt werden. Bei einer baulichen Verdichtung des betreffenden Gebietes wird das Regenwasser der vergrößerten versiegelten Flächen in den Abwasserkanal eingeleitet. Neben der Überbelastung des privaten Kanals, führt es zudem auch zu einer deutlichen Mehrbelastung des städtischen Kanals. Hier ist die Situation mit Hochwasser und Überflutung in den letzten Jahren und dem vermehrten Auftreten dieser Risikoereignissen durchaus als bekannt anzusehen. Nicht umsonst wurden bereits Auf- und Rückhaltebecken in Millionenhöhe gebaut. Weitere Maßnahmen Richtung Adlkofen sind bereits auch noch in Planung. Wir selbst haben uns damals beim Bau bewusst für ein Gründach mit örtlicher Versickerung in mehrere Rigolen entschieden. Auch haben wir besonderes versickerungsfähiges Pflaster (wo möglich) verbaut. Dadurch wird kein Regenwasser auf die umliegenden Flächen und Straße und damit öffentlichen Flächen geleitet. Wir haben durch diese Maßnahmen positive Effekte bei der verzögerten Ableitung des Regenwassers festgestellt und hatten selbst bei den Starkregen dazu keine Probleme. Teilweise kommt dadurch das Regenwasser noch nicht mal in den Rigolen an, da es schon von den Dachflächen ausreichend aufgenommen wird. Zudem führt es auch nicht zur weiteren Aufheizung der Umgebung (wie bei Solarzellen), sondern schafft ein angenehmes Haus- und Mikroklima, unterstützt die naturnahe Verdunstung, schafft Lebensraum für Insekten, gibt den oberen Nachbarn auch ein „naturnahes Gefühl" durch den Blick auf ein natürliches Grün und keine feste Dachflächen. Alles in einem, war das eine sehr gute Entscheidung für die Natur, Nachbarn, uns und der Umwelt.
- Zu den Nebenanlagen, Stellplätzen von Abfallbehältern, Grünanlagenplanung entsprechend der BayBO oder weiterer Beeinträchtigungen können wir uns zum jetzigen Zeitpunkt der Planungen noch nicht äußern.
- Aus der Nachbarschaft ist auch bekannt, dass teilweise Grundstücksanteile damals mit Klärschlamm aufgefüllt wurden, welche entsprechend verstärkt zur Hangrutschung neigen.
- Allgemein hat sich in dem betreffenden Gebiet die Schadensgefahr durch Starkregen in den letzten Jahren deutlich und besorgniserregend verschärft. Mittlerweile wird auch auf unserer Hangseite des Wildbachtales vermehrt mit übermäßigem Abfluss von Regenwasser des Truppenübungsplatzes in den alten Hohlwegen, Rinnen und heutigen Wegen beobachtet. Immer wieder kommt es dann zu Aufspülungen von Schlamm und Gesteinsschutt auf den Straßen, Grundstücken und Wegen. Gerade im letzten Jahr hat dieser Schutt sogar die Wildbachstraße soweit verschüttet, dass diese blockiert war und auch die Befahrung durch Rettungskräfte nur sehr eingeschränkt möglich war.
- Als zusätzlicher Hinweis: sehr häufig kommt es zu akustischen Beeinträchtigungen durch das vorhandene Windrad. Daraus entstehende Langzeitfolgen können wir zur Zeit nicht abschätzen, jedoch wäre es wünschenswert, dies bei zukünftigen Planungen mit zu berücksichtigen.
- Bei einer Erstellung eines Bauleitplanes wäre eine Prüfung von privaten Funkanlagen in Art und vor allem auch Umfang sehr wünschenswert, um die ständige Erweiterung solcher Anlagen auch zum Schutz der Nachbarschaft regeln zu können.

Sollten Fragen bestehen, können Sie gerne mit uns Kontakt aufnehmen. Wir stehen einer offenen Diskussion und Klärung zur Wahrung des „Nachbarschaftsverhältnisses" offen gegenüber.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft lediglich Festsetzungen zur max. zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich außerhalb der getroffenen Festsetzungen nach § 34 BauGB.
Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93", rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verläuft über den größten Teil des Planungsgebietes. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz ist die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen, da diese Widersprüchlich zueinander sind. Dazu muss ein Änderungsverfahren eingeleitet werden, das nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfinden muss. Das Naturschutzgebiet NSG-00593.01 „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite" befindet sich nordöstlich vom Planungsgebiet in ca. 175 m Entfernung. Durch die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nachverdichtung lässt keinen negativen Einfluss auf das Naturschutzgebiet erwarten.
Die Ausreizung der Kapazität der Erschließung ist durchaus bekannt. Aus diesem Grund wird die Nachverdichtung über die Begrenzung der GRZ in den Teilbereichen 1 und 2 sowie über die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Das städtebauliche Ziel im Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.
Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Die Straßenteile „Am Föhrenanger" sowie der Abwasserkanal bis zum Durchlaufschacht befinden sich in Privatbesitz. Träger der Straßenbaulast sind in diesem Fall die Grundstückseigentümer. Es kann eine Widmung zur Ortsstraße erfolgen. In diesem Fall müssten die Straßenteile „Am Föhrenanger" von der Stadt Landshut erworben werden. Hierfür ist jedoch die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.
Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks unter Beachtung des § 4 GaStellV herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt. Um parkende Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, besteht die Möglichkeit entsprechende Verkehrsschilder aufzustellen. Die Zuständigkeit hierfür liegt jedoch beim Straßenverkehrsamt und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Das Straßenverkehrsamt ist zuständige Verwaltungsbehörde für die Ausführung und Überwachung der Straßenverkehrsordnung innerhalb des Stadtgebietes von Landshut.
Die Thematik Hochwasser und die Betroffenheit der entsprechenden Gebäude durch wild abfließendes Wasser bei Sturzflutereignissen ist durch das „Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement" bereits bekannt. Dem wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt. Es werden Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers getroffen. Zudem sind Flachdächer (0 – 15° Neigung) mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Ferner wird empfohlen für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen. Bei der Planung von Bauvorhaben sind aufgrund der Hanglage die Thematik des wild abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigen. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der

anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Dadurch kann es zu Überflutungen im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken kommen. Es wird daher in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes empfohlen, bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden zu ergreifen.
Die Abwasserkanäle befinden sich bis zum Durchlaufschacht in Privatbesitz. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine Entwässerungsanlage ordnungsgemäß zu betreiben. Dies bedeutet, dass Abwasserleitungen und -schächte und weitere Abwasseranlagen regelmäßig überprüft, gewartet und erforderlichenfalls saniert werden müssen. Es besteht evtl. die Möglichkeit die Abwasserkanäle an die Stadtwerke Landshut abzugeben. Die Stadtwerke übernehmen allerdings nur Kanäle, die ihren Anforderungen entsprechen. Zudem müssen alle Eigentümer der Grundstücke an die Stadtwerke Landshut herantreten.
Windenergieanlagen sind Anlagen im Sinne von § 3 Absatz 5 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Sind die Windenergieanlagen höher als 50 m (Windkraftanlage Weihbüchl Nabenhöhe 137 m), fallen sie unter die Nummer 1.6 des Anhangs zur 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV). Das bedeutet, dass für diese Anlagen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit ist gegeben, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 BImSchG erfüllt sind. Hierzu gehört insbesondere, dass durch die Errichtung oder den Betrieb der Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die Beurteilung, ob schädliche Umweltauswirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind, erfolgt auf der Grundlage der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm). Nach der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die in dieser Vorschrift enthaltenen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Da die Windkraftanlage Weihbüchl Bestand hat, wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen hierfür getroffen; somit ist davon auszugehen, dass durch die Windkraftanlage die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden und die akustischen Beeinträchtigungen als hinnehmbar einzustufen sind. Der Bebauungsplan kann aufgrund des Bestandschutzes der Windkraftanlage keinen Einfluss nehmen.
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2022 eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung regeln. Aus diesem Grund und auf Grund des Siedlungsbestandes wurde lediglich ein einfacher Bebauungsplan erarbeitet, in dem keine Regelungen zu Funkanlagen getroffen werden.

3. [redacted]

mit Schreiben vom 13.07.2022

Wir heißen [redacted] und [redacted] und ich ([redacted]) wohne seit 1962 am Föhrenanger, FlurNr. 957/2. Wir freuen uns, dass unser Gebiet „Am Föhrenanger" in einen Bebauungsplan aufgenommen wird um zukünftige Irritationen einzuschränken. Der Föhrenanger ist eigentlich eine alte gewachsene Siedlung, die auch mit Neu- bzw. Umbauten bisher ihr ursprüngliches Gesicht ziemlich erhalten konnte. Mit den geplanten Neubauten (2 Doppelhäuser) in der Flurnummer 957/4 würde sich der Charakter der Siedlung vollkommen verändern. Sie besteht nur aus Einfamilienhäusern/Bungalows. Außerdem wurden bisher bei uns keine 3 Vollgeschoße genehmigt. Das erst mal zur Optik. Das vordringlichere Problem ist allerdings unsere Zufahrt. Wie bekannt, sind wir alle Anlieger einer sehr schmalen Privatstraße. Jedes Anwesen hat für genügend Parkfläche gesorgt, da parken auf der Straße aus Sicherheitsgründen (Rettungsweg, Entsorgungsfahrzeuge usw.) und Platzmangel nicht möglich ist. Bei einer zu dichten Bebauung befürchten wir, dass die Parkplatzsituation nur dann keine Probleme bereitet, wenn auf dem Grundstück genügend Fläche zur Verfügung gestellt würde. Dabei käme es aber zu einer großflächigen Versiegelung dieses Hanggrundstücks. Dies würde auch dahingehend Probleme aufwerfen, weil wir Anwohner außerdem alle verpflichtet sind, grundsätzlich unser Oberflächenwasser auf unserem Grundstück versickern zu lassen. Nicht nur 2021 konnte man bei Starkregen beobachten, welche Wassermassen gerade bei der Kreuzung Wildbachstraße/Am Föhrenanger zusammentreffen. Die weitere Versiegelung am Föhrenanger würde unseres Erachtens die Situation zusätzlich verschärfen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Ziel ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur max. zulässigen GRZ, zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Immissionsschutz sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers getroffen. Weitere Festsetzungen sind, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Aus diesem Grund stellt der vorliegende Bebauungsplan einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes bemisst sich die Zulässigkeit eines Vorhabens abseits der o.g. Festsetzungen weiterhin nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Gebäudehöhe der zukünftigen Bauvorhaben an die unmittelbare Umgebung anpassen muss.
Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich 1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Es wird pro Wohngebäude nur eine Wohnung zugelassen. Zusätzlich ist jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40m². Doppelhäuser können im Teilbereich 1 somit nicht errichtet werden.
Um der zusätzlichen Versiegelung Einhalt zu gewähren, werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers getroffen. Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner

aufweisen. Zudem sind Flachdächer (0 - 15° Neigung) mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Hierdurch findet eine Minimierung des Regenwasseraufkommens statt. Ferner wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen. Bei der Planung von Bauvorhaben sind zudem aufgrund der Hanglage die Thematik des wild abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigten. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Durch diese Regelungen im Bebauungsplan wird einer Verschärfung des wild abfließenden Wassers entgegengewirkt.

4. [redacted]

mit Schreiben vom 14.07.2022

Aktuelle Situation:

- Steigung bebauter Hang von St2045 bis Ende Bebauung kontinuierlich 13%
- Keine Straßenentwässerung vorhanden (Ablaufkanal)
- Grundstücksgrößen >1000qm bebaut ausschließlich mit Einfamilienhäusern, dadurch Regenwasserversickerung am Grundstück ausreichend gewährleistet
- 50% der Bebauung direkt am Waldrand
- Halböffentliche Straße in privatem Eigentum
- Keine Straßenbeleuchtung
- Eingeschränkter Winterdienst
- Geringe Straßenbreite, teilweise unter 3 m, wird gleichzeitig auch als Geh- und Radweg genutzt
- Wegen Mindestdurchfahrbreite und Schleppkurven für Rettungsweg keine Parkmöglichkeit am Straßenrand
- Kanal wurde 1960 von Hand gegraben, keine Pläne über genaue Lage vorhanden, ausschließlich in Privatgrundstücken verlegt, an Kapazitätsgrenze
- Durch große Grünflächen in den Gärten (Gräser-, Blumen, Sträucher- und Baumbestände) hat sich über Jahrzehnte ein vielfältiger Vogel- und Insektenstamm in den großzügigen Grundstücken angesiedelt. In den Altbestandshäusern haben sich unter den Dächern einige Fledermausarten aufgrund der „offenen" Anflugwege, der Waldnähe und dem großzügigen Nahrungsangebot (zahlreichen Insekten) einen Lebensraum geschaffen.
- Verlauf einer Kaltluftschneise vom bewaldeten Gebiet ins Tal
- Die Siedlung „Am Föhrenanger" grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an.
- Dörflicher Charakter

Unsere Befürchtungen:
Durch übermäßige Nachverdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücksflächen sehen wir o.g. Punkte nicht mehr gegeben bzw. stark beeinträchtigt.

Anlage: Erfahrungen zur Starkregensituation in Schweinbach von 2021. Dass aus einem kleinen Bach ein reißender, hochwasserführender Fluss werden kann, haben uns die letzten Jahre vielerorts gezeigt. Im Juni 2021 wurde uns aber auch bewusst

gemacht, dass Wasser, das nicht versickern kann, sich seinen Weg sucht und ebenfalls ein reißender Fluss werden kann. So geschehen im Schweinbachtal. Die Anwohner versuchten und versuchen mit aller Macht dem gegenzusteuern und möglichst viel Versickerungsfläche zu schaffen. Als kontraproduktiv erweist sich hierfür ein Bauvorhaben am Föhrenanger: Ein großes Hanggrundstück mit viel Rasenfläche soll in ein fast vollständig bebautes und damit versiegeltes Grundstück verwandelt werden. Große Dachflächen, wenig Versickerungsfläche. Wie das mit der Bestimmung, dass das gesamte Niederschlagswasser am eigenen Grundstück versickern muss, einhergehen soll, ist fraglich. Auch befürchten wir als Anwohner, dass geplante Aufschüttungen einer Starkregensituation wie 2021 nicht standhalten werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Neben einer Vielzahl kleiner Weiler und Einzelgehöfte existieren auch noch einige Dörfer im Hügelland wie z. B. Schweinbach, die sich ihren dörflichen Charakter teilweise bewahren konnten. Allerdings hat Schweinbach durch Neubauten seinen typischen Charakter weitgehend verloren. Aufgrund mehrerer eingehender Bauanträge ist zu erwarten, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet, zum Teil in einem Maß, das über die städtebaulichen Ziele und die Funktionsfähigkeit der Erschließung hinausgeht. Aus diesem Grund wird ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur max. zulässigen GRZ, zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Immissionsschutz sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Weitere Festsetzungen sind, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erfolgt die Zulässigkeit des Vorhabens weiterhin nach § 34 BauGB. Es kann somit durch die geeigneten Festsetzung im Bebauungsplan einer Überlastung des Kanalnetzes entgegengewirkt werden.
Um der zusätzlichen Versiegelung Einhalt zu gewähren werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen. Zudem sind Flachdächer (0 - 15° Neigung) mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Hierdurch findet eine Minimierung des Regenwasseraufkommens statt. Ferner wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen. Bei der Planung von Bauvorhaben sind zudem aufgrund der Hanglage die Thematik des wild abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigten. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche

Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Durch diese Regelungen im Bebauungsplan wird einer Verschärfung des wild abfließenden Wassers entgegengewirkt.
Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Die Straßenteile „Am Föhrenanger" sowie der Abwasserkanal bis zum Durchlaufschacht befinden sich in Privatbesitz. Träger der Straßenbaulast sind in diesem Fall die Grundstückseigentümer.
Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks unter Beachtung des § 4 GaStellV herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt. Um parkende Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, besteht die Möglichkeit entsprechende Verkehrsschilder aufzustellen. Die Zuständigkeit hierfür liegt jedoch beim Straßenverkehrsamt und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Das Straßenverkehrsamt ist zuständige Verwaltungsbehörde für die Ausführung und Überwachung der Straßenverkehrsordnung innerhalb des Stadtgebietes von Landshut.
Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur zulässigen Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Daher sind im Planungsgebiet auch weiterhin keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem begrüßt das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" und stellt keine Bedenken zur Nähe der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete dar. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93", rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verläuft über den größten Teil des Planungsgebietes. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz ist die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen. Da diese Widersprüchlich zueinander sind. Dazu muss ein Änderungsverfahren eingeleitet werden, das nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfinden muss.
Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Nachverdichtung im Geltungsbereich wird von Seiten des Klimaschutzmanagements als sinnvoll erachtet, da damit bspw. die Versiegelung des Gebiets minimiert und die Freihaltung von Abstandsflächen zur Ermöglichung von Frischluftproduktion und Luftabfluss gewährleistet werden kann.

5. [redacted]
<u>mit Schreiben vom 15.07.2022</u>

Betrifft Fl.Nr. 957/13:
- kein Wasser-, Strom-, Versorgungsleitungsrecht im Grundbuch eingetragen
- Bebauung im Außenbereich möglich?
- wird ein Bebauungsfenster vorgesehen?
- Zufahrt verengt und für Rettungsfahrzeuge nicht befahrbar

Betrifft Fl.Nr. 957/4:
- Abwasserkanal nicht für weitere Wohnhäuser ausgelegt
- Zufahrtsstraße stößt an ihre Grenzen
- wer übernimmt Kosten für Instandhaltung und Reparatur im Falle einer Bebauung

Betrifft Fl.Nr. 957/10:
- durch Neubau auf Fl.Nr. 940 wird der öffentliche Teil der Straße von Anwohnern zugeparkt
- eine Zufahrt mit Rettungswagen ist nicht möglich
- Straße ist für weitere Anwohner so nicht ausgelegt und müsste erneuert werden
- ein absolutes Halteverbot mit Kennzeichnung eines Rettungsweges wäre sinnvoll

Betrifft Fl.Nr. 957/7:
- Zustimmung durch Unterschrift auf Bauplan vor Aufstellung eines Bebauungsplans. Ist es möglich durch den Bebauungsplan die geplante Garage an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 957/20 woanders zu errichten?

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu Fl.Nr. 957/13, Gemarkung Schönbrunn:
Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ in den Teilbereichen 1 und 2, zur Bauweise, zur max. Anzahl von Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Immissionsschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich nach § 34 BauGB. Somit werden im gesamten Planungsgebiet keine Baugrenzen festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" ändert nichts daran, dass außerhalb der Festsetzungen Vorhaben weiterhin entsprechend den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig sind. Somit besteht auch auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 957/13, Gemarkung Schönbrunn Baurecht, sofern im Baugenehmigungsverfahren eine gesicherte Erschließung nachgewiesen wird.

Zu Fl.Nr. 957/4, Gemarkung Schönbrunn:
Die Ausreizung der Kapazität der Erschließung ist durchaus bekannt. Aus diesem Grund wird die Nachverdichtung über die Begrenzung der GRZ in den Teilbereichen 1 und 2 sowie über die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Das städtebauliche Ziel im Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.
Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Die Straßenteile „Am Föhrenanger" sowie der Abwasserkanal bis zum Durchlaufschacht befinden sich in Privatbesitz. Träger der Straßenbaulast sind in diesem Fall die Grundstückseigentümer. Es kann eine Widmung zur Ortsstraße erfolgen. In diesem Fall müssten die Straßenteile „Am Föhrenanger" von der Stadt Landshut erworben werden. Hierfür ist jedoch die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine Entwässerungsanlage ordnungsgemäß zu betreiben. Dies bedeutet, dass die im privaten Besitz befindlichen Abwasserleitungen und -schächte und weitere Abwasseranlagen regelmäßig von den Grundstückseigentümern überprüft, gewartet und erforderlichenfalls saniert werden müssen. Es besteht evtl. die Möglichkeit die Abwasserkanäle an die Stadtwerke Landshut abzugeben. Die Stadtwerke übernehmen allerdings nur Kanäle, die ihren

Anforderungen entsprechen. Zudem müssen alle Eigentümer der Grundstücke an die Stadtwerke Landshut herantreten.

Zu Fl.Nr. 957/10, Gemarkung Schönbrunn:
Wie bereits oben beschreiben trifft der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Träger der Straßenbaulast sind in diesem Fall die Grundstückseigentümer, da sich die Straßenteile „Am Föhrenanger" in privatem Eigentum befinden. Es kann eine Widmung zur Ortsstraße erfolgen. In diesem Fall müssten die Straßenteile „Am Föhrenanger" von der Stadt Landshut erworben werden. Hierfür ist jedoch die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.
Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks unter Beachtung des § 4 GaStellV herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt. Um parkende Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, besteht die Möglichkeit entsprechende Verkehrsschilder aufzustellen. Die Zuständigkeit hierfür liegt jedoch beim Straßenverkehrsamt und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Das Straßenverkehrsamt ist zuständige Verwaltungsbehörde für die Ausführung und Überwachung der Straßenverkehrsordnung innerhalb des Stadtgebietes von Landshut.

Zu Fl.Nr. 957/7, Gemarkung Schönbrunn:
Wie bereits bekannt werden keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Aus diesem Grund kann kein Einfluss auf den Standort von Garagen genommen werden.

6. [redacted]
mit Schreiben vom 15.07.2022

Hiermit zeigen wir an, dass wir im Rahmen des oben erwähnten Bauleitverfahrens [redacted], vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke mit den FINr. 957/5 und 957/21 der Gemarkung Schönbrunn, Landshut. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans. Unsere Mandantin ist daher unmittelbar als Grundstückseigentümerin durch den geplanten Bebauungsplan und durch dessen Festsetzungen betroffen. Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nachfolgende Anregungen:

I. Das Grundstück mit der FINr. 957/5 ist mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Pool bebaut. Der Pool erstreckt sich aber nicht nur über das Grundstück mit der FINr. 957/5, sondern ragt auch in das Grundstück mit der FINr. 957/21 hinein. Diesbezüglich übersenden wir Ihnen einen Liegenschaftskatasterauszug mit den entsprechenden Einzeichnungen der baulichen Anlage unserer Mandantin (Anlage I). Das Wohnhaus und die Garage sind im geplanten Bebauungsplan korrekt angegeben. Wir weisen darauf hin, dass der Pool in rechtlicher Hinsicht ordnungsgemäß erbaut wurde. Entsprechende Baupläne und der Genehmigungsbescheid liegt Ihnen vor.
II. Das Grundstück mit der FINr. 957/21 ist mit einem kleinen Gartenhaus, wie dargestellt, und dem oben genannten Pool bebaut. Der geplante Bebauungsplan weist jedoch bezüglich des Grundstücks mit der FINr. 957/21 noch kein Baufenster für einen Wohnhausbau aus. Für dieses Grundstück wurde im Jahre 2002 von der vorherigen Eigentümerin des Grundstücks, [redacted] eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhaues mit Doppelgarage geplant. Den

entsprechenden Vorbescheid legen wir als Anlage bei (Anlage 2). Der Vorbescheid wurde jedoch zu keiner Zeit, weder von [redacted] noch von der [redacted] als nachfolgende Eigentümer verwirklicht. Begrüßenswert wäre es aber, wenn auf diesem Grundstück ein Baufenster im unteren Bereich, ähnlich wie im Vorbescheid angedacht, gewährt werden würde, welches das Erbauen eines kleinen Einfamilienhauses zulässt.

III. Von überragender Wichtigkeit ist jedoch, dass der Gebietscharakter, in dem sich jedenfalls nördlich der Straße am Föhrenanger ausschließlich Einfamilienhäuser mit maximal einer Einliegerwohnung befinden, erhalten bleibt. Im Plangebiet befinden sich an der Wildbachstraße auf den FINr. 940 und 940/5, also am Fuße des Schweinbachtals, 3 Wohnhäuser mit mehreren Eigentumswohnungen. Diese wurden neu erbaut. Sämtliche anderen Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die – wie erwähnt - maximal eine Einliegerwohnung beinhalten. Wir regen daher als dringliche Bitte an, auf den übrigen Grundstücken nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus bauplanungsrechtlich zuzulassen, sodass die Grundstücke mit den FINr. 940 und 940/5 eine Ausnahme bilden.

Dies hat ihre Begründung in folgenden Überlegungen:

a) Probleme hinsichtlich des Verkehrs und der Parkmöglichkeiten
Die verkehrliche Situation an der Wildbachstraße ist eine andere als die am Föhrenanger. Die Wildbachstraße wird viel befahren, auch von Berufspendlern, die Errichtung von Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen und damit mit mehreren Stell- und Garagenplätzen ist somit im Hinblick auf den sich daraus ergebenden Verkehr verträglich. Die Straße "Am Föhrenanger" aber ist sehr beengt, steil und liegt im Privatbesitz unter Belastung mit Wegerechten. Einer Verkehrsbelastung, wie die der Wildbachstraße, kann die Straße "am Föhrenanger" nicht standhalten. Es würden sich bei einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit mehreren Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern massive Probleme hinsichtlich des Verkehrs und auch hinsichtlich der Parksituation ergeben. Da pro Familie die Zahl der genutzten Fahrzeuge immer mehr steigt, die Straße "Am Föhrenanger" bereits jetzt sehr belastet ist, wäre eine weitergehende Belastung mit Zulassung eines größeren Baufensters für Wohngebäude mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser nicht mehr tragbar. Dies würde dazu führen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben wären.

b) Probleme hinsichtlich der Versickerung bei Starkregen und Überschwemmungsgefahr der Wildbachstraße durch gestörte Versickerungsmöglichkeit
Würden auch jenseits der Straße "Am Föhrenanger" Wohnbebauungen mit mehreren Eigentumswohnungen oder Reisehäuser zugelassen, würde dies dazu führen, dass die Baufenster in dem Bebauungsplan größer festzusetzen wären. Dies hätte wiederum die negative Folge, dass durch diese Nachverdichtung das Regenwasser resultierend auf die Reduzierung der Grünflächen bei Starkregen nur schlecht durch den Boden aufgenommen werden würde. Zwar ist das Plangebiet sehr steil, die Wohnbebauung regelmäßig ein Hangbau, jedoch führte z. B. die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks mit der FINr. 957/3, am 29. Juni 2021 - Tag des Starkregens in Landshut - dazu, dass Schlamm auf das Grundstück unserer Mandantin floss. Würde man nun in dem Gebiet eine Wohnbebauung mit mehreren Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser und damit eine stärkere Nachverdichtung zulassen, würde dies dazu führen, dass das Regenwasser weniger absickern kann und größere Schäden zu erwarten sind, als bislang drohten.

c) Ortsbild und Naturschutz
Im gesamten Plangebiet und in den außerhalb des Plangebiets liegenden Bereichen des Ortsteils Schweinbach befinden sich Wohnhäuser mit mehreren Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser nur entlang der Wildbachstraße, in den hinteren Bereichen des Stadteils Schweinbach befinden sich ausschließlich

freistehende Einfamilienhäuser. Dies führt dazu, dass das Ortsbild an eine ländlichere Bebauung erinnert, die Natur des angrenzenden Naturschutzgebietes kommt so am besten zur Geltung und es erfolgt eine Abstufung hin, vom belebten Bereich an der Wildbachstraße hin, welches talaufwärts mit geringerer Fläche und Höhe bebaut wird, mit Platz für große Gärten. Die Wohnbebauung passt sich so dem Naturschutzgebiet an. Es erfolgt ein mehr oder weniger fließender Übergang. Dieses Zusammenspiel - Wohnbebauung und Naturschutzgebiet, damit eine ländlichere Gegend - soll erhalten bleiben.

d) Schutz der beheimateten Tiere
Auch für Tiere - insbesondere die Fledermaus - ist das Plangebiet ein Lebensraum, der durch eine stärkere Nachverdichtung wie bisher geschehen möglicherweise bedroht sein wird, da hierdurch Störquellen maximiert werden. Beinahe alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind gefährdet. Dies ist in erster Linie auf den Menschen, insbesondere auf die Zerstörung der Lebensräume zurückzuführen. Auch eine massive Nachverdichtung führt zu einer Zerstörung dieser Lebensräume.

Fazit: Aus unserer Sicht notwendig ist es, dass jenseits der Straße "Am Föhrenanger" es bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal einer Einliegerwohnung verbleibt und diese sich auch hinsichtlich der Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl anpassen, also nicht mehr als 2 Vollgeschosse zugelassen werden und sich die Grundflächenzahl im Rahmen der bereits vorliegenden Bebauung hält und auch die Baufenster entsprechend angepasst werden. Eine derartige Planung passt sich dem angrenzenden Naturschutzgebiet am besten an, berücksichtigt die Verkehrssituation und hält den ländlichen, "grünen" Charakter des Plangebiets aufrecht.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan, der im Rahmen der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur die maximal zulässige GRZ in den Teilbereichen 1 und 2 beschränkt sowie (neben einer Festsetzung zum Immissionsschutz und zur Verringerung der Flächenversiegelung sowie zum Schutz des Grundwassers) Regelungen zur Bauweise, den zulässigen Wohneinheiten und der Dachbegrünung enthält. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich 1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Es wird pro Wohngebäude nur eine Wohnung zugelassen. Zusätzlich ist jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40m² zulässig. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erfolgt die Zulässigkeit des Vorhabens außerhalb der Festsetzungen weiterhin nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Gebäudehöhe der zukünftigen Bauvorhaben an die unmittelbare Umgebung anpassen muss. Baufenster werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" vom 07.04.2022 i.d.F. vom 03.03.2023 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 den textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 03.03.2023 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. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger" ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 2

Landshut, den 03.03.2023
STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister