

Trautlergasse/Abschnitt Süd - einzelplanerische Genehmigung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.10.2019	Stadt Landshut, den	25.09.2019
Sitzungsnummer:	84	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

1. Wesentlicher Sachverhalt

Die Trautlergasse stellt eine Altanlage im Sinn des Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG dar, zu deren endgültigen technischen Herstellung vom Stadtrat keine Haushaltsmittel mehr bereitgestellt werden. Bis zum 31.03.2021 (vgl. § 2 Abs. 2 KAG-ÄndG 2016) besteht nur noch die Möglichkeit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Wege der Kostenspaltung (Art. 5a Abs. 5 i. V. m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG, und zwar hinsichtlich der Kosten des Grunderwerbs.

Die planungsrechtliche Grundlage für die erstmalige endgültige Straßenherstellung nach § 125 Abs. 1 Bau ist für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-20/1a „Zwischen Edmund-Jörg-Straße, Trautlergasse und Am Graben“ liegende Verkehrsfläche vorhanden, nicht jedoch für die zwischen ihr und der Straße Am Graben verlaufende Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 82/3 (= Hs.Nr. 4), Fl.Nr. 82 (= Hs.Nr. 6a) sowie Fl.Nrn. 82/4 u. 66/2 (= Hs.Nr. 10) erforderlich ist. Die anderen an sie angrenzenden Grundstücke werden durch die Straße Am Graben bzw. den beplanten Straßenzug der Trautlergasse erschlossen. Im Umfang der Erforderlichkeit der Verkehrsfläche zur Erschließung der vorgenannten Grundstücke bedarf es einer Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB.

Gegenüber dem nördlichen Teil der Trautlergasse, bei der es sich um eine Anbaustraße handelt, stellt der südliche Teil hin zur Straße Am Graben einen Wohnweg dar. Der Wohnweg hat gegenüber den Grundstücken Fl.Nrn. 82, 82/3 u. 82/4 der Gemarkung Berg ob Landshut erschließungssichernde Funktion, weil ausschließlich über ihn von einer öffentlichen Straße mit der Funktion einer Anbaustraße aus Zugang genommen werden kann und eine Verbindung zur Trautlergasse bzw. zur Straße Am Graben hergestellt wird. Wegen der Breite von etwa 3,4m (an der engsten Stelle entlang der Frontlänge dieser Grundstücke) kann bzw. könnte auch Zufahrt von der Trautlergasse aus genommen werden. Die Erschließung der Fl.Nr. 82/1 erfolgt über die Straße Am Graben. Dort befinden sich ein Treppenbauwerk und eine Garage. Zu seinem Erschlossen sein ist das Grundstück deshalb nicht auf die Trautlergasse bzw. die Verbindung mit ihr über den Wohnweg angewiesen. Zum Grundstück Fl.Nr. 80 wird von der Straße *Am Graben* über einen Treppenweg Zugang genommen. Folglich ist auch dieses Grundstück zu seinem Erschlossen sein nicht auf die Trautlergasse bzw. die Verbindung mit ihr über den Wohnweg angewiesen. Der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 81 findet ausschließlich über den Wohnweg statt. Technisch bestünde aber die Möglichkeit, es ebenso wie die Grundstücke Fl.Nrn. 80 und 82/1 über einen Treppenweg oder ein Treppenbauwerk über die Straße Am Graben zu erschließen. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die erschließungssichernde Funktion des Wohnweges an der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 82/3 endet. Von dort an besteht lediglich eine erschließungserleichternde Funktion.

Bei der Verkehrsfläche zwischen der Edmund-Jörg-Straße und der Straße Am Graben handelt es sich ausweislich der Widmung vom 10.04.1992 auf der Teilstrecke zwischen Edmund-Jörg-Straße und der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 82/3 um eine Ortsstraße und ausweislich der Eintragung in das Bestandsverzeichnis vom 08.10.1972 auf der Teilstrecke bis zur Straße Am Graben um einen beschränkt-öffentlichen Weg (Fußweg).

2. Beteiligung

Entsprechend den Regelungen in § 125 Abs. 2 BauGB dürfen bei Fehlen eines Bebauungsplanes Erschließungsanlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Daher wurden im Rahmen des diesbezüglichen Abwägungsprozesses das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht, das Rechtsamt, das Straßenverkehrsamt, das Amt für Bauaufsicht, das SG Geoinformation und Vermessung, das Tiefbauamt sowie die Stadtwerke Landshut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das Rechtsamt, das Amt für Bauaufsicht und das SG Geoinformation und Vermessung haben keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

1. SG Anliegerleistungen und Straßenrecht vom 02.08.2019:

„Die Tatsache, dass mit der Herstellung von Teilen der heutigen Trautlergasse bereits vor dem 29.07.1961 begonnen worden, steht der Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB nicht entgegen, sondern ist einzig im Rahmen von Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG zu prüfen. Das Genehmigungserfordernis nach § 125 Abs. 2 BauGB beim Fehlen eines Bebauungsplanes besteht unabhängig von der Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Ein Bebauungsplan oder eine Genehmigung sind Rechtmäßigkeitsvoraussetzung der Anlagenherstellung. § 125 Abs. 1 BauGB verweist lediglich auf die einzelnen Erschließungsanlagen im Sinn des § 127 Abs. 2 BauGB, ist aber selbst keine erschließungsbeitragsrechtliche Regelung. Eine andere Frage ist, ob Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG der Erhebung von Erschließungsbeiträgen an einer Teilstrecke der Trautlergasse entgegensteht, weil es sich bei ihr um eine "vorhandene Anlage" im Sinne dieser Rechtsvorschrift handelt. Dies ist nicht der Fall, weil die Straße bis 29.06.1961 weder Erschließungsfunktion hatte noch nach den damaligen straßenbaulichen Standards als endgültig hergestellt anzusehen war.

Bei der nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-20/1a „Zwischen Edmund-Jörg-Straße, Trautlergasse und Am Graben“ liegenden öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um keine Anbaustraße (Art.5a Abs. 2 Nr. 1 KAG), sondern aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes, des Verlaufs und der Dimensionierung um einen nicht befahrbaren öffentlichen Wohnweg (Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG), mit teils erschließungssichernder und teils erschließungserleichternder Funktion. Die erschließungssichernde Funktion reicht bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 82/3 der Gemarkung Berg ob Landshut.

Wegen der bestehenden Widmung zur Ortsstraße würde es bei entsprechender Genehmigung nach § 125 Abs. 2 BauGB einer Abstufung zum beschränkt-öffentlichen Weg (Fußweg mit der Ausnahme „Anlieger frei bis Hausnummer 4“) bedürfen. Damit wäre für die Eigentümer der Grundstücke Trautlergasse 3, 4 und 6a gegenüber der bisherigen Situation keine Änderung verbunden.“

2. Stadtwerke Landshut vom 21.08.2019:

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

- Fernwärme / Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser / Verkehrsbetrieb:

Es liegen keine Einwände vor.

- Abwasser:

In dem bezeichneten Bereich verläuft ein Mischwasserkanal der Stadtwerke Landshut. Bei einem Ausbau des Weges ist darauf zu achten, dass

1. eine durchgehende Mindestbreite von 3,50 m für das Befahren mit unseren Fahrzeugen gewährleistet werden kann - ggf. Grundstücksverhandlungen mit den Anliegern, hier vor allem mit Haus-Nr. 2, da hier der Kanal teilweise auf dem Flurst. 89/2 liegt,
2. sämtliche Schachtabdeckungen innerhalb der neuen Fahrbahnbefestigung liegen und
3. von befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort wieder dezentral eigenverantwortlich beseitigt wird (Versickerung), wie es derzeit als Kiesweg auch der Fall ist.“

3. Straßenverkehrsamt vom 28.08.2019:

„Der nördliche Teil der Trautlergasse ist bereits als Ortsstraße gewidmet. Der südliche Bereich erschließt 2 Anwesen bei einer Breite von ca. 4,30 m und einer Länge von 20 m. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht liegen keine Bedenken vor.“

4. Tiefbauamt vom 04.09.2019:

„Das Tiefbauamt nimmt wie folgt Stellung:

1. Verkehrswesen: keine Äußerung
2. Straßenbau: Die Mindeststraßenbreite kann in allen Abschnitten der Straße nicht eingehalten werden (Rast).
3. Wasserwirtschaft: keine Äußerung“

3. Einzelplanerische Genehmigung

Unter Einbeziehung der oben erwähnten Stellungnahmen wurde überprüft, ob die Herstellung der gegenständlichen Erschließungsanlage den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht.

Die Erschließungsanlage im räumlichen Umfang der Darstellung im beigefügten Plan stellt nach dem äußeren Erscheinungsbild, dem Verlauf und der Dimensionierung der Verkehrsfläche (entgegen der 1992 ohne planungsrechtliche Grundlage vorgenommenen Widmung zur Ortsstraße) einen öffentlichen Wohnweg dar, der ebenso wie die Fortsetzung bis zur Straße Am Graben grundsätzlich nur dem Fußgängerverkehr dienen soll, allerdings mit der Ausnahme der Zufahrt zu den Grundstücken Trautlergasse 3 (Fl.Nr. 89/2 der Gemarkung Berg ob Landshut), 4 (Fl.Nr. 82/3 der Gemarkung Berg ob Landshut) und 6a (Fl.Nrn. 82 u. -/4 der Gemarkung Berg ob Landshut), denen gegenüber er erschließungssichernde Funktion hat. Das Grundstück Trautlergasse 3 grenzt zwar unmittelbar an die Anbaustraße (Trautlergasse) an, es erfolgt aber seit seiner Bebauung Zugang- und Zufahrtnahme tatsächlich über den besagten Weg. Den Grundstücken Trautlergasse 4 und 6a vermittelt einzig der Weg die Verbindung mit dem örtlichen Straßennetz. Das Wenden ist nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen möglich.

Die Fortsetzungsstrecke hat lediglich erschließungserleichternde Funktion, weil die angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 80, 81 und 82/1 der Gemarkung Berg ob Landshut unmittelbar an die Straße Am Graben angrenzen und deshalb ausschließlich durch sie erschlossen sind. Dass zum Grundstück Trautlergasse 2 tatsächlich über den Weg Zugang (nicht Zufahrt) genommen wird, spielt bei der hier vorzunehmenden Beurteilung keine Rolle, weil es unmittelbar an die Straße Am Graben angrenzt und deshalb ebenso wie die Grundstücke Fl.Nrn. 80 und 82/1 nur durch diese Anlage erschlossen ist. Im Umfang der nur erschließungserleichternden Funktion des Weges soll die planungsrechtliche Konkretisierung einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleiben.

Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Diese landesplanerischen Vorgaben können hier als gegeben angesehen werden, da es sich beim gegenständlichen Abschnitt der Trautlergasse um eine bereits bestehende Erschließungsanlage handelt.

Der gegenständliche Abschnitt der Trautlergasse liegt zudem in einem bereits bebauten Gebiet. Der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB kann in diesem Fall also als gegeben angesehen werden. Die Nutzung des vorhandenen Weges unterstützt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die städtebauliche Gestalt wird nicht verändert; das Orts- und Landschaftsbild wird baukulturell erhalten.

Mit der Nutzung des bestehenden Wohnweges wird auch den Anforderungen des kostensparenden Bauens Rechnung getragen, genauso wie den Belangen des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, und hier insbesondere bezüglich umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. der gegenseitigen Wechselwirkungen. Dem Belang der Vermeidung von Abwasser wird ebenfalls Rechnung getragen, da aufgrund der nicht stattfindenden endgültigen Herstellung der in der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut, Abt. Abwasser angemerkte Punkt 3 weiterhin gewährleistet ist. Die von den Stadtwerken geforderte Mindestbreite des

Wohnweges von 3,50m wird erst am südlichen Ende des im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargestellten Genehmigungsbereiches unterschritten. Dennoch ist die Abwasserentsorgung der anliegenden Bebauung durch den bestehenden Mischwasserkanal als gesichert anzusehen. Die Versorgung der Bebauung mit Strom und Wasser ist bereits durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt, Leitungsanlagen für das Telekommunikationswesen sind vorhanden, die Postzustellung ist gewährleistet. Weitere Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der vorliegenden Einzelplanerischen Genehmigung nicht betroffen.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und unter kann im Ergebnis der oben stehenden Ausführungen festgehalten werden, dass für den im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargestellten Abschnitt der Trautlergasse die Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB als erfüllt anzusehen sind; die einzelplanerische Genehmigung kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen
2. Für den im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargestellten Abschnitt der Trautlergasse wird die einzelplanerische Genehmigung gem. § 125 Abs. 2 BauGB als mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbarer öffentlicher Wohnweg (Fußgängerverkehr mit der Ausnahme der Zufahrt zu den Grundstücken Trautlergasse 3, 4 und 6a) erteilt.

Anlage: Lageplan