

Vereinfachte Aufstellung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-27 "Hagrainer Tal"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	21.10.2022	Stadt Landshut, den	30.09.2022
Sitzungsnummer:	41	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis einschl. 02.09.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ vom 05.03.2021 i.d.F. vom 29.06.2022:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.09.2022, insgesamt 45 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring
mit Schreiben vom 04.08.2022
- 1.2 Stadt Landshut – Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz
mit Schreiben vom 30.08.2022
- 1.3 Stadt Landshut – Tiefbauamt
mit Schreiben vom 05.09.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 13.07.2022

Anbei erhalten Sie einen Planauszug über den betroffenen Leitungsbestand der M-net Telekommunikations GmbH. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der Betrieb der Glasfaserkabel durch Ihre Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden darf. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Trasse sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Rohrtrasse (z. B. Suchschlitze) sicherzustellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß den im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen befinden sich Anlagen der M-net im Bereich der Autonah A92. Das Planungsgebiet ist somit nicht betroffen. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan allerdings unter den Hinweisen durch Text, Nr. 5 darauf aufmerksam gemacht, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen.

2.2 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 20.07.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“, um die vorhandene Siedlungsstruktur im Planungsgebiet zu erhalten und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19.04.2021 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen. Da das Plangebiet jedoch mehrere kartierte Biotop umfasst und in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 sowie ein Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Bebauungsplan ebenfalls grundsätzlich zugestimmt, aber angemahnt, dass bis zur Fertigstellung einer aktuellen Biotopkartierung die Thematik zwingend im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden muss, um die hohe Vernetzung und Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht zu gefährden. Dementsprechend wird in der Nr. 10 der Hinweise durch Text dargestellt, dass bis zur Fertigstellung einer aktuellen Biotopkartierung im Rahmen eines jeden Bauantrags für

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist. Gemäß Aussage des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz wird mit der Biotopneukartierung voraussichtlich Anfang 2023 begonnen; dementsprechend ist mit Ergebnissen im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen.

Die Endausfertigung des Bebauungsplanes wird der Regierung von Niederbayern inkl. Begründung nach Rechtskraft sowohl in analoger als auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.3 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 20.07.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“, um die vorhandene Siedlungsstruktur im Planungsgebiet zu erhalten und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Da das Plangebiet jedoch mehrere kartierte Biotope umfasst und in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 sowie ein Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

Von zustimmenden der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Bebauungsplan ebenfalls grundsätzlich zugestimmt, aber angemahnt, dass bis zur Fertigstellung einer aktuellen Biotopkartierung die Thematik zwingend im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden muss, um die hohe Vernetzung und Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht zu gefährden.

Dementsprechend wird in der Nr. 10 der Hinweise durch Text dargestellt, dass bis zur Fertigstellung einer aktuellen Biotopkartierung im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist. Gemäß Aussage des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz wird mit der Biotopneukartierung voraussichtlich Anfang 2023 begonnen; dementsprechend ist mit Ergebnissen im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen.

2.4 Bayernets GmbH mit Schreiben vom 20.07.2022

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – 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:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 25.07.2022

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut – Sozialamt – Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 27.07.2022

Wegen der angespannten Situation v.a. bei barrierefreien Wohnungen wäre es wünschenswert, bei möglichst vielen künftigen Bauvorhaben auf Barrierefreiheit zu achten und diese Vorgaben zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Beschluss:

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 überbaubaren Flächen beschränkt sowie (neben einer Festsetzung zum Immissionsschutz) Regelungen zur Bauweise, den zulässigen Wohneinheiten und den Abstandsflächen 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.

2.7 Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 28.07.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 29.06.2022 unter Punkt 2.4 und in der Begründung unter Punkt 4.5.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 01.08.2022

Keine Einwände aus hygienischen Gründen

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 02.08.2022

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Verfahrensgebiet befindet sich jedoch folgendes Anwesen, bei dem es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt:

D-2-61-000-226: Hagrainer Straße 71, ehem. Bauernhaus, erdgeschossig, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, jeweils gehört zu werden, wenn an dem Baudenkmal oder in seinem Nähebereich ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit dem Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG ausreichend berücksichtigt.

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das in der Stellungnahme genannte Baudenkmal war genauso wie das sich ebenfalls im Geltungsbereich befindende Baudenkmal Nr. D-2-61-000-14 bereits in die Hinweise durch Text unter der Nr. 7 im Bebauungsplan aufgenommen. Dort wurde auch bereits darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG gelten und dass das bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

2.10 Bayerischer Bauernverband
mit Schreiben vom 02.08.2022

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
mit Schreiben vom 03.08.2022

Durch die o.a. Maßnahme werden Belange der Ländlichen Entwicklung nicht berührt. Einwände werden deshalb keine erhoben.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 08.08.2022

Da sich im Planbereich keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden, besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 PLEdoc GmbH
mit Schreiben vom 08.08.2022

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 16.08.2022

Mit Schreiben vom 13.07.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 23.04.2021 wurden übernommen. Mit den Ergänzungen besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 18.08.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.07.2022.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 23.08.2022

Die Stadtwerke Landshut (Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Abwasser, Verkehrsbetriebe) haben keine Einwände zu o.g. angefragter Fachstellenbeteiligung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut – Tiefbauamt – ÖPNV
mit Schreiben vom 24.08.2022

Der Bedarf nach Mobilität wächst. Folglich ist darauf zu achten, dass auch in Wohngebieten die Straßen für einen künftigen eventuellen Ausbau des ÖPNV-Netzes der Stadt Landshut befahrbar bleiben, mögliche Haltestellenpunkte nicht verbaut werden und Wendemöglichkeiten bestehen bleiben. Auch ein Ausbau der Barrierefreiheit ist zu berücksichtigen.

Beschluss:

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 überbaubaren Flächen beschränkt sowie (neben einer Festsetzung zum Immissionsschutz) Regelungen zur Bauweise, den zulässigen Wohneinheiten und den Abstandsflächen enthält. Der Bebauungsplan impliziert somit keine Veränderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die in der Stellungnahme genannten Punkte kommen, soweit Bauvorhaben davon betroffen sind, erst im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu tragen.

2.18 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
mit Schreiben vom 29.08.2022

der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Die Biotopkartierung ist laut Angaben 35 Jahre alt. Innerhalb dieses Zeitraumes hat sich der Zustand verändert. Es ist deshalb zwingend notwendig den Zustand des Geländes zu überprüfen. Dies sollte zeitnah geschehen, da Veränderungen im Interesse potentieller Bauherren schnell vorgenommen sind.

Die Neubewertung bis 2025 hinauszuschieben scheint ein zu ferner Zeitpunkt zu sein. In die Überarbeitung der Biotopkartierung, möglichst 2023, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen um wertvolle Bereiche, auch außerhalb der Schutzgebiete, von Bebauung freizuhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß Aussage des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz wird mit der Biotopneukartierung voraussichtlich Anfang 2023 begonnen. Mit Ergebnissen ist im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen. Aufgrund dieses überschaubaren Zeitraumes ist die in der Nr. 10 der Hinweise durch Text formulierte Auflage, dass bis zur Fertigstellung der Neubewertung für jedes Bauvorhaben die Notwendigkeit einer gesonderten

Neubewertung in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz zu bewerten ist, als angemessen anzusehen.

2.19 Stadt Landshut – Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Naturschutz
mit Schreiben vom 01.09.2022

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich des Hagrainer Tales wird aus Gründen des Naturschutzes begrüßt, um dem wachsenden Baudruck auf den unbebauten, teilweise geschützten und schwierig zu erschließenden Hangbereichen durch planungsrechtliche Regulierung wirksam Einhalt zu gebieten. Die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen Bereiche liegen zum größten Teil außerhalb der mit vorstehend zitierten Verordnungen festgesetzten Schutzgebiete, in denen es verboten ist, bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes zielt vor allem darauf ab, das Baurecht in Bereichen auf denen erhebliche Eingriffe in die vorhandene Topografie, Biotope oder Wald im Sinne des Waldgesetzes zu erwarten sind, auszuschließen. Die Problematik wurde bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Forstamt, Stadtplanungsamt und dem Fachbereich Naturschutz erörtert. Die Fachstellen haben in diesem Zusammenhang Empfehlungen zu Anpassung der Baugrenzen ausgesprochen. Da die flächenscharfe Abgrenzung der Biotope und Waldgebiete fehlt, weil die amtliche Biotopkartierung veraltet ist, muss die Thematik zwingend im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden um die hohe Vernetzung und Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht zu gefährden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Nr. 10 der Hinweise durch Text wird dargestellt, dass bis zur Fertigstellung einer aktuellen Biotopkartierung im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist. Gemäß Aussage des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz wird mit der Biotopneukartierung voraussichtlich Anfang 2023 begonnen; dementsprechend ist mit Ergebnissen im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 28.08.2022

Bezug nehmend auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ vom 05.03.2021 i.d.F. vom 29.06.2022 stelle ich fest, dass mein Grundstück [REDACTED] (Flur Nr. [REDACTED]) zwar in vollem Umfang innerhalb der möglichen Baugrenze liegt, sich ein erheblicher Teil davon (ca. 425 qm) jedoch in einem Biotop befinden soll. Über diese Situation hatten bis zur kürzlichen Einsicht in den o.g. Bebauungsplan weder meine Eltern (Nießbrauchrecht seit dem Jahr 2006) noch ich als Eigentümer Kenntnis. Nach Rückfrage beim Amt für Umweltschutz am 02.08.2022 soll es sich bei dem betreffenden Biotop um einen dichten, strukturreichen Gehölzbestand handeln. Auf die momentane Unschärfe der Biotopkartierung und den dringenden Bedarf einer Aktualisierung in den nächsten Jahren wurde von den Mitarbeiterinnen des Amtes hingewiesen. Trotzdem möchte ich meinen

Einwand gegen die im Plan dargestellte Biotopkartierung in Bezug auf das genannte Grundstück vorbringen. Ein dichter Gehölzbestand ist nämlich auf dem betreffenden Grundstücksteil aus meiner Sicht weder zum jetzigen Zeitpunkt gegeben, noch dürfte er aufgrund der Gartenanlage zum Zeitpunkt der Biotopkartierung (laut Auskunft des Umweltamtes im Jahre 1988) vorhanden gewesen sein. Das genannte Grundstück haben meine Eltern im Jahr 1979 vom Voreigentümer (██████████) erworben. ██████████ war selbst Architekt und hatte damals sowohl das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus als auch den kompletten Garten für die eigene Nutzung konzipiert. Hierzu liegen neben den Gebäudeplänen auch die entsprechenden Freianlagenpläne aus dem Jahre 1959 vor, welche seinerzeit auch entsprechend umgesetzt wurden: Im betreffenden östlichen Grundstücksteil befinden sich seit damals ein größerer asphaltierter Wendepplatz (ca. 100 qm), befestigte Stellplätze (ca. 30 qm), ein Swimming Pool (inzwischen aufgefüllt und bepflanzt), eine Stützmauer zur Hangabfangung, eine Rasenfläche an der östlichen Grundstücksgrenze (zu Flur Nr. ██████████) und unbefestigte Wege. Dazwischen gibt es diverse Pflanzflächen, welche von meinen Eltern in den letzten Jahren mühevoll angelegt wurden. Der alte Gehölzbestand in der betreffenden Fläche beschränkt sich auf eine Fichte und zwei Laubbäume (Buchen), welche sich im Hangverlauf unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze (zu Flur Nr. ██████████) befinden und Abstände zur Grenze von ca. 0,5 m bis maximal ca. 1,2 m (gemessen von Mitte Stamm) aufweisen. In der oberen Ebene des Grundstücks gibt es noch eine kleine Baumgruppe, bestehend aus weiteren sieben Laubbäumen, welche sich ebenfalls in der Nähe der Grundstücksgrenze (maximaler Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 3,1 m) befinden. Ich ziehe in Erwägung, in naher Zukunft das insgesamt 1.677 qm große Grundstück zu teilen und im ebenen Bereich des östlichen Teiles ein kleines Einfamilienhaus zu errichten (die erwähnten Bäume stehen in ausreichendem Abstand am Hang bzw. in der oberen Ebene und wären von dem angedachten Neubau nicht tangiert). Voraussichtlich wird zu diesem Zeitpunkt die Biotopkartierung noch nicht aktualisiert sein. Um mögliche Nachteile für die Genehmigungsfähigkeit aus dem Bebauungsplan zu verhindern, lege ich Widerspruch gegen die Biotopeintragung auf meinem Grundstück ein. Gerne kann ich zur Überprüfung der Situation eine Ortsbesichtigung anbieten.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Wie in der Stellungnahme bereits dargestellt ist die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandene Biotopkartierung als veraltet anzusehen. Gemäß derzeitigen Planungen seitens des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz soll eine Neukartierung ab Anfang 2023 erfolgen; mit Ergebnissen ist im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen. Bis dorthin ist im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert an der derzeit vorhandenen Biotopkartierung und den Umgang mit dieser nichts. Es werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan weist lediglich auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandene Biotopkartierung, die davon betroffenen Flächen (planlicher Hinweis) sowie auf die daraus resultierenden Notwendigkeiten bei Bauvorhaben (Hinweis durch Text, Nr. 10) hin. Die Verpflichtung zur nachrichtlichen Übernahme der Biotopkartierung in den Bebauungsplan als Hinweis ergibt sich aus § 9 Abs. 6 BauGB.

Somit steht der Bebauungsplan den vom Einwandträger geplanten Vorhaben diesbezüglich nicht entgegen.

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 05.03.2021 i.d.F. vom 29.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 29.06.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)