

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 "Östlich Wildbachstraße - Am Föhrenanger" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

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

III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	07.03.2024	Stadt Landshut, den	15.02.2024
Sitzungsnummer:	63	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschl. 10.11.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ vom 04.07.2022 i.d.F. vom 15.09.2023:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.11.2023, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abensberg-Landshut mit Schreiben vom 10.10.2023
- 1.2 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 12.10.2023
- 1.3 Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 11.10.2023
- 1.4 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 17.10.2023
- 1.5 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 24.10.2023

- 1.6 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 07.11.2023
- 1.7 Stadtwerke Landshut - Netze
mit Schreiben vom 07.11.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 06.10.2023

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt mit Schreiben vom 06.10.2023

Mit dem vor genannten Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Landshut Einverständnis, sofern die infektionshygienisch relevanten Punkte wie

- Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung von Abwasser
- Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

sichergestellt sind. Daher sollten alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz, sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden (Infektionsschutzgesetz §§ 37, 38, 41). Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Landshut - Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - unverzüglich verständigt wird.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Landshut, Bereich Netze, sichergestellt. Es erfolgt bei jedem Vorhaben eine Leitungsverlegung bis ins Haus. Der Übergabepunkt ist der Wasserzähler im Haus.

Die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke Am Föhrenanger 1-10a erfolgt über private Kanäle, deren Verlauf der Stadt Landshut nicht bekannt ist. Im Bereich „Am Föhrenanger Nr. 1“ besteht eine private aufgelassene Klärgrube. Diese wurde zu einem Durchlaufschacht umfunktioniert und leitet das Abwasser in den öffentlichen Kanal. Bei Bedarf ist dieses private Kanalsystem nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Eigentümer-/Nutzergemeinschaft und nach erfolgter Entwässerungsplanprüfung durch die Stadtwerke Landshut entsprechend zu erweitern/anzupassen. Eventuell erforderliche Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten sind nachbarrechtlich zu regeln. Die Schmutz-

wasserbeseitigung der Grundstücke Am Föhrenanger 1a und 11 sowie Wildbachstraße 24a - 27 erfolgt über direkte Anschlussleitungen an die öffentlichen Kanäle.

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Beseitigung von Müll und Abfall ist somit geregelt und gewährleistet.

Der Hinweis auf die Verständigung des Landratsamtes Landshut – Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht – bei Feststellung von Bodenverunreinigungen oder Altlasten wird in die Begründung redaktionell unter Punkt 8 Altlasten und Kampfmittel aufgenommen.

2.3 bayernets GmbH mit Schreiben vom 09.10.2023

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.

2.4 PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 10.10.2023

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

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.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 12.10.2023

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 27.03.2023 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Schreiben vom 27.03.2023 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH mitgeteilt, dass sich im Planungsgebiet keine von ihr betriebenen Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind, befinden.

2.6 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut
mit Schreiben vom 16.10.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 und der erneuten Sitzungsniederschrift vom 15.09.2023 unter Punkt 2.8 gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Sozialamt, SG Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 16.10.2023

Lt. Begründung sind die öffentlichen Verkehrsflächen bereits alle vorhanden und eine Neuerstellung nicht erforderlich. Angesichts der angespannten Situation insbesondere bei barrierefreien Wohnungen wäre es wünschenswert, wenn sich möglichst viele Bauherren von den Vorteilen des barrierefreien Bauens überzeugen ließen und möglichst viele künftige Bauvorhaben von vornherein die Vorgaben der Barrierefreiheit berücksichtigen würden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Punkte kommen erst im Rahmen von konkreten Bauvorhaben zu tragen.

2.8 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 23.10.2023

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. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 05.07.2022 und 27.03.2023 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

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 zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten der Einbeziehungsatzung eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 24.10.2023

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:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – bereits im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

2.10 Bayerischer Bauernverband
mit Schreiben vom 31.10.2023

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 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 10.11.2023

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die Anregungen aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme, die im Billigungsbeschluss behandelt wurde, wurden entsprechend in die Planung integriert.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Klimaschutzmanagement
mit Schreiben vom 10.11.2023

Wir begrüßen, dass die von uns in der Stellungnahme vom 21.04.23 angeregten Anpassungen vorgenommen wurden. Folgende redaktionelle Änderungen bei den Hinweisen durch Text „2. Betroffenheit im Starkregenfall“ werden angeregt: Bei der Zusammenfassung einiger Hinweise unter dem Punkt „Betroffenheit im Starkregenfall“ wurden neben den Hinweisen zur Starkregen-Thematik auch andere Hinweise wohl versehentlich unter diesen Punkt verschoben. Es wird daher angeregt:

- den 1. Satz („Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.“) aus dem Punkt „Betroffenheit im Starkregenfall“ herauszunehmen und unter einem Punkt „Baugrund“ einzufügen.
- den 4. Satz („Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen [...]“) aus dem Punkt „Betroffenheit im Starkregenfall“ herauszunehmen und unter einem Punkt „Immissionen durch Landwirtschaft“ einzufügen.
- Ergänzend / Alternativ zur Angabe des Links, unter welchem die Starkregengefahrenkarte aktuell abrufbar ist (und welcher sich möglicherweise während der Gültigkeit des Bebauungsplans ändern kann), sollte die zuständige Fachstelle, bei der die Karten erhältlich sind (Tiefbauamt der Stadt Landshut) genannt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Klimaschutzmanagement, angeregten redaktionellen Änderungen wurden umgesetzt. Es ergeben sich daraus keine inhaltlichen Änderungen. Die Hinweise im Bebauungsplan werden hierdurch lediglich verständlicher dargestellt.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 10.11.2023

- Anmerkung zu den vorgeschlagenen Festsetzungen bezüglich der Entfernungen von der Wildbachstraße in unserer letzten Stellungnahme vom 23.03.2023: In Bebauungsplanverfahren wird bei den Berechnungen von Lärmeinwirkungen nur die freie Schallausbreitung berücksichtigt. Bestandsbebauungen bzw. anderweitige Abschirmungen werden erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
- Der Hinweis zum Rücksichtnahmegebot bezieht sich auf Wärmepumpen (siehe hierzu unsere Stellungnahme vom 23.03.2023).
- Zur besseren Verständlichkeit sollte bei D: Hinweise durch Text unter Punkt 4. Immissionen der Zusatz -Luftwärmepumpen- ergänzt werden.
- C: Festsetzung durch Text – 2. Immissionsschutz – Luftwärmepumpen
Hier hat sich wohl ein Übertragungsfehler eingeschlichen. Bitte folgendes abändern: ... (Fassung vom 26.08.1989, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017)...

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anmerkung des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, bestärkt die Vorgehensweise, dass die Lärmeinwirkungen von der Wildbachstraße erst in den Genehmigungsverfahren zu betrachten sind, weil die Verwendung der freien Schallausbreitung im Hinblick auf die bestehende Bebauung nicht zielführend ist. Die Umbenennung des Punktes 4 in den Hinweisen durch Text wurde vorgenommen. Ebenso wurde die Korrektur der Daten in der Festsetzung Punkt 2 Immissionsschutz – Luftwärmepumpen - übernommen.

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

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

1. [REDACTED]

Wir freuen uns über die Gelegenheit der Stellungnahme zur „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ zum Stand der zweiten Auslegung.

Wir bitten um die Einordnung unseres Grundstücks (Fl.Nr. 940/5) in den Teilbereich 2 (TB2) und möchten zur Begründung zum einen die topografische und Nutzungs-Analogie zu den Grundstücken Am Föhrenanger 11 (Fl.Nr. 941/1) und Wildbachstraße 24 a (Fl.Nr. 940/3) welche zu TB2 gerechnet werden, sowie die Analogie der Verkehrs- und Erschließungssituation zu den beiden Mehrparteienhäusern Wildbachstraße 24 b und c (Fl.Nr. 940) darlegen, welche eine Zuordnung unseres Grundstücks in den TB2 aus unserer Sicht möglich und konsistent erscheinen lassen.

In dem betreffenden Gebiet „ist ausschließlich offene Bauweise vorhanden, und hier überwiegt die Form des Einzelhauses“ (Abschnitt 3.2, Absatz 7). Die einzigen Ausnahmen befinden sich im Bereich der Wildbachstraße Hausnummer 24 b und c (Mehrfamilienhäuser) sowie Hausnummer 26/26a (Doppelhaus).

„Das Gebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Der südöstliche Teilbereich stellt sich als der flachere Teil dar“ (Abschnitt 3.2, Absatz 2).

Unser Grundstück befindet sich auf derselben Höhenlage, wie die direkt angrenzenden Grundstücke Am Föhrenanger 11 und Wildbachstraße 24 a, welche (trotz der Bebauung mit je einem Einfamilienhaus) dem TB2 zugeordnet werden und sich im Verhältnis zum Rest der Siedlung in einer weniger steilen topografischen Situation wiederfinden.

Da unser Grundstück eine identische topografische und mikrourbane Lage aufweist wie die beiden genannten Grundstücke, wird eine Zuordnung auch unseres Grundstücks zum TB2 angestrebt.

Ferner ist die direkte Umgebung unseres Hauses sehr stark durch die Erscheinung der beiden Mehrfamilienhäuser sowie die weitläufigen, befestigten Parkplatzflächen ringsum geprägt und hat weniger die charakterliche Nähe zum Waldrand und den umliegenden Schutzgebieten. Die Verkehrsbelastung der Haupteerschließungsstraße Wildbachstraße ist auch auf unserem Grundstück sehr deutlich vernehmbar.

Deswegen wäre eine Abgrenzung zwischen den Häusern, die südlich der im unteren Bereich in Ost- West-Richtung verlaufenden Privatstraße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 957/10) als TB2 und dem Bereich nördlich davon, also im Bereich, in dem die Privatstraße in Nord-Süd-Richtung verläuft, als TB 1 sinnvoll, wodurch unser Grundstück (Fl. Nr. 940/5) zu TB 2 gerechnet würde.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes lassen sich 3 Hauptargumente für die Einführung des Baubauungsplanes herausstellen:

- a) Erhalt des typischen Charakters der dörflichen Siedlung.
- b) Problematik im Bereich der Erschließung.
 - b1) einzige Zufahrtstraße ist eine Privatstraße mit Teilbereichen < 3 m Breite.
 - b2) Abwasser in privatem Kanal mit der Stadt unbekanntem Verlauf.
- c) gesichertes Sturzflutmanagement.

Zu a) Erhalt des typischen Charakters der dörflichen Siedlung.

Im Folgenden gehen wir nicht weiter auf diesen Punkt ein, da er bereits in den ersten Sätzen der Begründung zum Bebauungsplan als mit dem Bebauungsplan nicht erreichbar beschrieben wird und damit die Eingruppierung unseres Grundstücks keinen Einfluss hierauf hat. (vgl.: „Allerdings hat Schweinbach durch Neubauten seinen typischen Charakter weitgehend verloren.“ (Abschnitt 1, Absatz 1)).

Zu b) Problematik im Bereich der Erschließung

„Die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ folgt dem Grundsatz, dass zusätzlich zur bestehenden Bebauung eine maßvolle und vor allem dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden soll“ (Abschnitt 4.2.3, Absatz 2). „Lediglich im Süden, angrenzend an die Wildbachstraße, befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus. Die verkehrliche Situation an der Wildbachstraße ist eine andere als die Am Föhrenanger. Die Straße „Am Föhrenanger“ aber ist sehr beengt, steil und liegt im Privatbesitz unter Belastung mit Wegerechten“ (Abschnitt 4.2.3, Absatz 2).

„Die Straße ‚Am Föhrenanger‘ mit der Fl.Nr. 957/10 (...) ist eine Privatstraße“. (Abschnitt 1, Absatz 3). Vorab ist klarzustellen, dass der untere Teil der Straße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 961/2) öffentlich ist.

Die Straße ist dort mäßig steil und weist in jedem Bereich eine Breite von mindestens 3 Metern auf. Ferner ist in diesem Bereich die Lage des öffentlichen Kanal- und sonstigen Ver- und Entsorgungssystems bekannt und durch die Stadt Landshut geregelt. Z.B. wurde hier vor Kurzem ein Müll-Sammelplatz eingerichtet. Die benannten Probleme beziehen sich ausschließlich auf den privaten Teil der Straße Am Föhrenanger, nicht jedoch auf den öffentlichen Teil.

Zu b1) einzige Zufahrtstraße ist eine Privatstraße mit Teilbereichen < 3 m Breite.

Die Zufahrt zum Anwesen an der Wildbachstraße 24 b und c sowie zum Teil vom Anwesen Wildbachstraße 26/26a erfolgt über den unteren, öffentlichen Teil der Straße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 961/2).

Unser Grundstück (Fl.Nr. 940/5) hat keine eigene Zufahrt von der Straße Am Föhrenanger. Wir nutzen ausschließlich die Zufahrt zu den Parkflächen der Anwesen Wildbachstraße 24 b und c, um unser Grundstück zu befahren. Ein Geh- und Fahrtrecht für den privaten Teil der Straße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 957/10) gibt es für unser Grundstück nicht. Ebenso wenig wie die reale Möglichkeit unser Grundstück vom privaten Teil der Straße Am Föhrenanger zu befahren.

Zu b2) Abwasser in privatem Kanal mit der Stadt unbekanntem Verlauf.

Unser Grundstück ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz im Bereich der öffentlichen Straße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 961/2) angeschlossen. Wir nutzen die private Kanalisation im Bereich der Privatstraße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 957/10) nicht und könnten es auch rein aus topografischen Gegebenheiten gar nicht.

Fazit zu b)

Die Verkehrs- und Erschließungssituation unseres Grundstücks ist identisch derer von den Anwesen Wildbachstraße 24 b und c sowie 26/26 a und analog der Grundstücke Wildbachstraße 24 a und Am Föhrenanger 11.

Unser Grundstück hat keinen Einfluss auf die Verkehrssituation und die Ver- und Entsorgungssituation in dem eigentlich betreffenden Bereich der Privatstraße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 957/10).

Somit ist das Ziel des Baubauungsplanes, eine „vor allem dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung“ auch dann „ermöglicht“, wenn unser Grundstück in den TB2 eingruppiert würde.

Zu c) gesichertes Sturzflutmanagement.

In diesem Punkt geht es um die Gefahrenabwehr im Falle eines Sturzregen-Ereignisses. Dabei stellt nicht versickertes Regenwasser, welches unkontrolliert auf nachbarschaftliche Grundstücke abfließt, die Gefahr dar.

Das betreffende Gebiet lässt sich laut Begründung zum Bebauungsplan in zwei Bereiche aufteilen. Unser Grundstück (Fl.Nr. 940/5) befindet sich im südöstlichen Teilbereich welcher sich als der flachere Teil darstellt. (vgl. Abschnitt 3.2, Absatz 2).

Laut Starkregengefahrenkarte befindet sich unser Grundstück in einem nicht besonders gefährdeten Bereich. (Quelle:

<https://www.landshut.de/umwelt/wasser/sturzflutrisikomanagement>)

Zudem verfügt unser Flachdach über eine Dachbegrünung, welches gegenüber den am häufigsten in dem betreffenden Gebiet vorzufindenden Satteldächern den Vorteil hat, dass ein erheblicher Anteil des Niederschlagswassers darin festgehalten wird und keine bis nur sehr geringe Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. (Abflussbeiwert begrüntes Flachdach: 0,3 ... 0,5 ggü. Schrägdach mit Ziegeldeckung: 0,8 ... 1,0 und Gärten, steiles Gelände: 0,1 ... 0,3. Quelle: DWA-Arbeitsblatt A 138)

Wir gehen davon aus, dass von unserem Grundstück keine Gefahr für nachbarschaftliche Grundstücke ausgeht. Vielmehr befürchten wir Oberflächenwasser, welches im Starkregen-Ereignisfall von Norden in unser Grundstück eintreten könnte. Wir haben für die Planung unseres Gartens Fachplaner beauftragt, denen wir daher den Schutz vor Starkregen-Ereignissen als oberste Planungsprämisse gegeben haben.

Wir haben auf unserem Grundstück vorsorgliche mehrere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Sturzflut-Ereignisfall getroffen. Auf dem Grundstück befinden sich bereits

mehrere unabhängige Sickerschächte und ein zusätzliches Mulden-Rigolen-System ist für den momentan im Bau befindlichen Garten geplant. Ferner verfügt unsere aufgeständerte Terrasse über einen mind. 16 m³ großen Hohlraum als Notfall-Kapazität für Starkregen-Ereignisse. Befestigte Flächen wurden mit wasserdurchlässigem Material/Naturstein belegt. Und es ist eine Barriere entlang der Nordgrenze des Grundstücks geplant, um den eventuellen Eintritt von Oberflächenwasser zu verhindern/reduzieren.

Fazit zu c)

Da wir im Falle eines Sturzregen-Ereignisses von unserem Grundstück keine Gefahr ausgehen sehen aber dennoch Vorkehrungen zur Abwehr von Gefahren, die von benachbarten Grundstücken auf unser Grundstück eintreten, getroffen haben und sich noch weitere im Bau befinden, sehen wir kein Hindernis im Punkt Sturzflutmanagement unser Grundstück dem TB 2 zuzuordnen.

Fazit:

Das Ziel des Baubauungsplans („eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung“ sicherzustellen) wird eingehalten, wenn unser Grundstück in TB2 eingruppiert wird. Wir bitten um die wohlwollende Prüfung unseres Anliegens.


Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Argumentationen der Einwenderin können aus Sicht der Stadt Landshut nur in Teilen nachvollzogen werden. Die nachvollziehbaren Argumentationen im Bereich der Topographie sowie der vorhandene Anschluss an den öffentlichen Kanal reichen aber für eine Verschiebung der Flächen der Einwenderin in den Teilbereich 2 nicht aus. Die Thematik Erschließung kann hierbei nicht unbeachtet bleiben. Dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist ebenfalls bekannt, dass die Fl.Nr. 961/2, Gemarkung Schönbrunn, also der untere Teil der Straße Am Föhrenanger, eine öffentliche Verkehrsstraße ist; die entsprechenden Passagen in der Begründung waren nicht ganz korrekt und wurden entsprechend korrigiert. Allerdings weist auch der öffentliche Teil eine nur eher geringe Breite von teilweise unter 5m auf. Die Grundstücke, die sich im Teilbereich 2 befinden werden dem gegenüber zum großen Teil unmittelbar von der Wildbachstraße aus oder (beim Grundstück Fl.Nr. 941/1, Gemarkung Schönbrunn) von zwei Seiten erschlossen. Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 940/5, Gemarkung Schönbrunn, weist jedoch nur eine Erschließung vom öffentlichen Teil des Föhrenangers auf. Wie die Einwenderin zudem erwähnt, wird die Zufahrt zu den Parkflächen der Anwesen Wildbachstraße 24 b und c genutzt um das eigene Grundstück erreichen zu können. Ein Geh- und Fahrrecht für den privaten Teil der Straße Am Föhrenanger (Fl.Nr. 957/10, Gemarkung Schönbrunn) gibt es ebenfalls nicht. Zudem besteht aufgrund der Topographie keine reale Möglichkeit das betroffene Grundstück von diesem Teil der Straße aus zu erreichen. Eine höhere verkehrliche Belastung zu Lasten des Grundstückes Fl.Nr. 940, Gemarkung Schönbrunn, kann auch nicht gefordert werden. Insofern ist die Erschließung für das Grundstück der Einwenderin deutlich erschwerter als bei den anderen Grundstücken, die sich im Teilbereich 2 befinden.

Der Stadt Landshut ist ebenfalls bekannt, dass die Thematik des Starkregens auf dem Grundstück Fl.Nr. 940/5, Gemarkung Schönbrunn, nicht mit den oberhalb liegenden Grundstücken vergleichbar ist. Allerdings überwiegt die Thematik Erschließung über die Einteilung in die Teilbereiche. Es ist anzumerken, dass auf dem Grundstück der Einwenderin, Fl.Nr. 940/5 der Gemarkung Schönbrunn, eine GRZ bis zu 0,25 möglich ist. Somit besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch die Erweiterungsmöglichkeit mit einem weiteren Einfamilienhaus.

2.


mit Schreiben vom 10.11.2023

Als Eigentümer und Bewohner des Grundstückes mit der Flurnr. 957/16 nehme ich wie folgt Stellung. Die Zufahrt zu dem Anwesen erfolgt über eine sehr steile, schmale Straße. Vor 30 Jahren, als ich das Anwesen kaufte, war es auch nur bedingt möglich vor dem Haus mit einem Pkw zu wenden. Man musste die Straße im Grunde wieder mit dem Pkw rückwärts hinunterfahren. Dies sorgte auch bei den Postboten oftmals für Verärgerung. Aus diesem Grund wurde dann der Hof vor dem Haus angelegt. Zudem bestanden ja auch keine Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Da ich damals als Diensthundeführer tätig war, benötigte ich einen Hundezwinger für meinen Diensthund. Dieser stand da, wo sich jetzt die Garage befindet. Da aufgrund des lockeren Untergrundes (Bergkies) der Hang immer wieder nachrutschte, baute ich anfangs eine Stützmauer, diese wurde dann später erweitert und eine Garage gebaut. Zu diesem Zeitpunkt war mir nicht bekannt, dass es sich hier um ein Landschaftsschutzgebiet handelte. Das Wohnhaus ist Baujahr 1963, meines Wissens wurde das Gebiet erst 1979 zum Landschaftsschutzgebiet. Nach dem Bebauungsplan würde das Landschaftsschutzgebiet unmittelbar nach meinem Haus beginnen, dies würde auch bei einem Verkauf des Anwesens zu einer Wertminderung führen. Der Hofraum dient zudem als Wendemöglichkeit, auch Notarzt, Krankenwagen etc. nutzten diesen bereits in der Vergangenheit, ansonsten hätte man die ganze Straße rückwärts hinunterfahren müssen. Ich bitte daher darum, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinter meine Garage zu verlegen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der genehmigte Bauantrag vom 17.08.1960 enthielt keine Nebenanlagen oder Garage im nördlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 957/16, Gemarkung Schönbrunn. Laut Luftbildrecherche ist erst ab dem Jahr 2005 ein Nebengebäude deutlich erkennbar. Zu diesem Zeitpunkt existierte bereits das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“. Ein Bauantrag für die Garage ist nicht vorhanden; diese befindet sich nach der geltenden Rechtsprechung im Außenbereich und dürfte dort nicht errichtet werden. Eine ggf. vorzubringende Verfahrensfreiheit für den Garagenbau entbindet nicht von der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit dieser Maßnahme. Der Geltungsbereich verdeutlicht zwar die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, definiert sie aber nicht neu (als Grenze des Geltungsbereiches wurde bewusst die bestehende Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gewählt). Wo die Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft, lässt sich nicht unter Anwendung von geografisch-mathematischen Maßstäben bestimmen, sondern bedarf einer Beurteilung auf Grund einer Bewertung des konkreten Sachverhalts. Bei dieser Bewertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen. Dabei ist eine Beurteilung auf Grund einer „echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts“ erforderlich. Ein Hanggrundstück kann z.B. wegen der besonderen Geländeverhältnisse nicht mehr zum Innenbereich zählen, obwohl es sich bei einer Betrachtung rein nach einem katastermäßigen Lageplan so darstellen könnte. Ein Bebauungszusammenhang kann durch eine Geländezäsur auch dann getrennt werden, wenn diese Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 I BauGB ist. Auf der einen Seite können Baulücken innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, wie andererseits ein an den Bebauungszusammenhang angrenzendes Grundstück nicht mehr an diesem teilnehmen kann. Auch das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs bei einem Grundstück am Ortsrand ist von den örtlichen Besonderheiten abhängig und nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB endet am Ortsrand nicht im Bereich von Grundstücksgrenzen oder am Ende einer befestigten Fahrstraße, sondern mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Eine private Grünfläche nimmt am Bebauungszusammenhang nur teil, wenn deutliche Anhaltspunkte für eine bauliche Verfestigung der Situation in ablesbaren städtebaulichen Zusammenhängen bestehen. Für einen Bebauungszusammenhang sind nur Bauwerke bedeutsam, die für

die angemessene Entwicklung maßstabbildend, optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht jedoch Lauben oder kleinere Wochenendhäuser, die nur vorübergehend zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Der Bebauungszusammenhang geht über den letzten Baukörper nur dann hinaus, wenn sich in der Örtlichkeit hierfür ein deutlicher Anknüpfungspunkt ergibt. Zu der maßstabbildenden „vorhandenen Bebauung“ gehört ein qualifiziert geplantes Gebiet nur, soweit es bereits bebaut ist. Auch nach § 33 BauGB bebaubare Grundstück(steil)e rechnen nur im Falle ihrer Bebauung dazu. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich unbeachtlich.

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 I BauGB ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind – den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Durch Geländehindernisse, Erhebungen, aber auch durch Einschnitte im Landschaftsbild werden Bebauungszusammenhänge unterbrochen. Unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie als Bestandteile einer aufgelockerten Bebauung in Erscheinung treten. Baulichkeiten, die – wie Schuppen und Garagen – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang. Da der § 34 I BauGB an den faktisch vorhandenen, nicht einmal notwendig nur den genehmigten Baubestand in der näheren Umgebung anknüpft, kommt insbesondere dem Gesichtspunkt, ob diese Bauwerke im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn errichtet oder erweitert worden sind, keine Bedeutung zu. Für § 34 I 1 BauGB ist eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich; Gründe einer praktisch handhabbaren Rechtsanwendung sprechen dafür, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Der Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB endet in aller Regel am letzten Baukörper. Eine Besonderheit, von diesem Grundsatz abzuweichen, liegt nicht schon dann vor, wenn weitere Flächen am Ende einer Erschließungsstraße noch bebaut werden könnten. Ein Vorhaben, durch das ein Ortsteil weiter in den Außenbereich hinein erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt würde, beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange.

Ein Grundstück liegt nicht schon deshalb im Innenbereich, weil es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Größere unbebaute Grundstücksbereiche können daher zum Außenbereich im Innenbereich werden.

Es handelt sich dabei zwar nicht um einen eigenständigen Rechtsbegriff und auch eine feste Flächenmindestgröße lässt sich dafür nicht ansetzen. Vielmehr kommt es auch auf die Umgebung an. Bei einer kleinteiligen Flächenstruktur – etwa einer Reihenhaussiedlung – führt eine geringere Flächengröße bereits zu einem Außenbereich. Denn eine nach § 34 BauGB bebaubare Baulücke ist nicht mehr gegeben, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung nicht mehr geprägt wird. Unbebaute Flächen zwischen im Zusammenhang bebauten Gebieten können gerade bei zunehmender Verdichtung wichtige Außenbereichsfunktionen etwa als land-, forstwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen erfüllen. Dabei lässt sich nichts allgemein Gültiges darüber sagen, wie sich etwa die Größe eines solchen unbebauten Grundstücks auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine obere Grenze. Jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Obergrenze nicht festlegen. Auch signifikante Unterschiede in der Bebauungsstruktur unterbrechen dabei einen Bebauungszusammenhang nicht.

Die Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich kann nur an äußerlich erkennbare, mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Gelände- und Verhältnisse anknüpfen. Ebenso kann ein größeres Grundstück teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich angehören. Auf die Grundstücksgrenzen kommt es für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs nicht entscheidend an. Dies gilt auch hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“. Der unbebaute Teil eines bebauten Grundstücks kann aber im Einzelfall den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die Grenzen der näheren Umgebung i.S. des § 34 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Für den Bebauungszusammenhang wird eine aufeinanderfolgende Bebauung gefordert, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Grundsätzlich endet nach der Rechtsprechung der Innenbereich am „letzten Haus“. Gedanklich muss eine Verbindungslinie von Hauskante zu Hauskante gezogen werden. Am letzten Baukörper fängt damit in der Regel der Außenbereich an (siehe: Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 2721-2729).

Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht durchgeführt werden. Hierfür wurde ein separates Verfahren durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz durchgeführt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist Ergebnis dieses parallel durchgeführten Änderungsverfahrens für die Landschaftsschutzgebietsverordnung und wird nur nachrichtlich als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

3.


mit Schreiben vom 10.11.2023

Der neu geplante Umgriff des Bebauungsplans BP 06-74 verläuft direkt durch unser Nebengebäude, welches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 960 in der nördlichen Grundstücksecke liegt, was wohl bedeutet es müsste abgerissen werden o.Ä. Das Nebengebäude wurde 1999 unter der Bauplan Nr. B-1999-247 genehmigt, weshalb wir nicht nachvollziehen können, warum es nicht in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen wird. Aufgrund der vorhandenen Genehmigung bitten wir um die entsprechende Anpassung des Bebauungsplanumgriffs.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 17. Bestandschutz bereits darauf hingewiesen, dass vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, einen Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude genießen. Somit steht das o.g. Nebengebäude, das im Jahr 1999 über einen Bauantrag genehmigt wurde, unter Bestandschutz. Zudem wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches lediglich der Rahmen für den vorliegenden Bebauungsplan gesetzt. 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 Teilbereich 1 und 2 beschränkt sowie (neben einer Festsetzung zum Immissionschutz und zur Verringerung der Flächenversiegelung sowie zum Schutz des Grund-

wassers) Regelungen zur Bauweise, den zulässigen Wohneinheiten und der Dachbegrünung enthält. Der Geltungsbereich verdeutlicht zwar die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, definiert sie aber nicht neu; als Grenze des Geltungsbereiches wurde bewusst die bestehende Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gewählt. In der vergangenen Praxis wurde jedoch bereits die entsprechende Abgrenzung von Außen- und Innenbereich vorgenommen und dementsprechend die Bauanträge und Vorbescheide genehmigt. Diese Abgrenzung wurde nun im Bebauungsplan übernommen. Dabei ist festzustellen, dass das in der Stellungnahme erwähnte Nebengebäude teilweise innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und somit auch teilweise im Innen- und im Außenbereich liegt. Im seinerzeitigen Genehmigungsverfahren wurde dieser Umstand zugunsten des Antragsstellers ausgelegt.

Wo die Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft, lässt sich nicht unter Anwendung von geografisch-mathematischen Maßstäben bestimmen, sondern bedarf einer Beurteilung auf Grund einer Bewertung des konkreten Sachverhalts. Bei dieser Bewertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen. Dabei ist eine Beurteilung auf Grund einer „echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts“ erforderlich. Ein Hanggrundstück kann z.B. wegen der besonderen Geländeverhältnisse nicht mehr zum Innenbereich zählen, obwohl es sich bei einer Betrachtung rein nach einem katastermäßigen Lageplan so darstellen könnte. Ein Bebauungszusammenhang kann durch eine Geländezäsur auch dann getrennt werden, wenn diese Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 I BauGB ist. Auf der einen Seite können Baulücken innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, wie andererseits ein an den Bebauungszusammenhang angrenzendes Grundstück nicht mehr an diesem teilnehmen kann. Auch das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs bei einem Grundstück am Ortsrand ist von den örtlichen Besonderheiten abhängig und nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB endet am Ortsrand nicht im Bereich von Grundstücksgrenzen oder am Ende einer befestigten Fahrstraße, sondern mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Eine private Grünfläche nimmt am Bebauungszusammenhang nur teil, wenn deutliche Anhaltspunkte für eine bauliche Verfestigung der Situation in ablesbaren städtebaulichen Zusammenhängen bestehen. Für einen Bebauungszusammenhang sind nur Bauwerke bedeutsam, die für die angemessene Entwicklung maßstabbildend, optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht jedoch Lauben oder kleinere Wochenendhäuser, die nur vorübergehend zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Der Bebauungszusammenhang geht über den letzten Baukörper nur dann hinaus, wenn sich in der Örtlichkeit hierfür ein deutlicher Anknüpfungspunkt ergibt. Zu der maßstabbildenden „vorhandenen Bebauung“ gehört ein qualifiziert geplantes Gebiet nur, soweit es bereits bebaut ist. Auch nach § 33 BauGB bebaubare Grundstück(steil)e rechnen nur im Falle ihrer Bebauung dazu. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich unbeachtlich.

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 I BauGB ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind – den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Durch Geländehindernisse, Erhebungen, aber auch durch Einschnitte im Landschaftsbild werden Bebauungszusammenhänge unterbrochen. Unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie als Bestandteile einer aufgelockerten Bebauung in Erscheinung treten. Baulichkeiten, die – wie Schuppen und Garagen – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang. Da der § 34 I BauGB an den faktisch vorhandenen, nicht einmal notwendig nur den genehmigten Baubestand in der näheren Umgebung anknüpft, kommt insbesondere dem Gesichtspunkt, ob diese Bauwerke im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn

errichtet oder erweitert worden sind, keine Bedeutung zu. Für § 34 I 1 BauGB ist eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich; Gründe einer praktisch handhabbaren Rechtsanwendung sprechen dafür, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. Der Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB endet in aller Regel am letzten Baukörper. Eine Besonderheit, von diesem Grundsatz abzuweichen, liegt nicht schon dann vor, wenn weitere Flächen am Ende einer Erschließungsstraße noch bebaut werden könnten. Ein Vorhaben, durch das ein Ortsteil weiter in den Außenbereich hinein erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt würde, beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange.

Ein Grundstück liegt nicht schon deshalb im Innenbereich, weil es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Größere unbebaute Grundstücksbereiche können daher zum Außenbereich im Innenbereich werden.

Es handelt sich dabei zwar nicht um einen eigenständigen Rechtsbegriff und auch eine feste Flächenmindestgröße lässt sich dafür nicht ansetzen. Vielmehr kommt es auch auf die Umgebung an. Bei einer kleinteiligen Flächenstruktur – etwa einer Reihenhaussiedlung – führt eine geringere Flächengröße bereits zu einem Außenbereich. Denn eine nach § 34 BauGB bebaubare Baulücke ist nicht mehr gegeben, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung nicht mehr geprägt wird. Unbebaute Flächen zwischen im Zusammenhang bebauten Gebieten können gerade bei zunehmender Verdichtung wichtige Außenbereichsfunktionen etwa als land-, forstwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen erfüllen. Dabei lässt sich nichts allgemein Gültiges darüber sagen, wie sich etwa die Größe eines solchen unbebauten Grundstücks auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine obere Grenze. Jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Obergrenze nicht festlegen. Auch signifikante Unterschiede in der Bebauungsstruktur unterbrechen dabei einen Bebauungszusammenhang nicht. Die Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich kann nur an äußerlich erkennbare, mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen anknüpfen. Ebenso kann ein größeres Grundstück teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich angehören. Auf die Grundstücksgrenzen kommt es für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs nicht entscheidend an. Dies gilt auch hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“. Der unbebaute Teil eines bebauten Grundstücks kann aber im Einzelfall den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die Grenzen der näheren Umgebung i.S. des § 34 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Baukomplexe stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Für den Bebauungszusammenhang wird eine aufeinanderfolgende Bebauung gefordert, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Grundsätzlich endet nach der Rechtsprechung der Innenbereich am „letzten Haus“. Gedanklich muss eine Verbindungslinie von Hauskante zu Hauskante gezogen werden. Am letzten Baukörper fängt damit in der Regel der

Außenbereich an (siehe: Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 2721-2729).

4.

mit Schreiben vom 10.11.2023

Unsere Mandantin ist bekanntlich Eigentümerin der Grundstücke mit den Flurnummern 957/5 und 957/21. In den vorherigen Planungen lagen beide Grundstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nunmehr sind beide Grundstücke nur noch teilweise im Plangebiet. Teilweise wurde dies augenscheinlich als „Wald“ ausgewiesen. Dieser Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans stimmt unsere Mandantin nicht zu. Dies wird später zu enormen Problemen führen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin einerseits nach dem Bebauungsplan richtet, andererseits nach § 34 BauGB. Dass es sich hierbei teilweise um Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB handelt, bestreiten wir ausdrücklich. Wie die Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 957/11 zeigt, müsste eine entsprechende Bebauung in Höhe dessen auf der Flurstücknummer 957/21 sich nun teilweise am Bebauungsplan und teilweise nach den Vorschriften des § 34 BauGB (bzw. – bestritten - teilweise nach den Vorschriften im Außenbereich, § 35 BauGB) messen lassen. Dies ist mitnichten nachvollziehbar. Auch, dass der Geltungsbereich sich an den Ecken der entsprechenden Bebauung richtet, ist nicht nachvollziehbar, da die Linien zwischen Innen- und Außenbereich hier neu angesetzt werden müssen (siehe im Folgenden). Bestritten wird nochmal ausdrücklich, dass das Grundstück mit der Flurnummer 957/21 als „Wald“ zu kennzeichnen ist. Es handelt sich hier um ein bebaubares Grundstück, welches sich bislang im Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet. Fakt ist: Beide Grundstücke zählen zum Innenbereich. Das Grundstück mit der Flurnummer 957/5 ist bebaut. Bei dem Grundstück mit der Flurnummer 957/21 besteht Interesse, es in Zukunft zu bebauen. Eine Bebauung wäre genehmigungsfähig. Diese zukünftige Bebauung ist bei der Bestimmung der Grenzen zu berücksichtigen und fiktiv mit anzusetzen. Beide Grundstücke befinden sich im Bebauungszusammenhang, der dem Ortsteil angehört, § 34 I 1 BauGB. Das Grundstück mit der Flurnummer 957/21 ist aber nicht nur ein bebaubarer Grund, sondern es handelt sich auch teilweise um einen Hausgarten. Ein angemessener Hausgarten – so wie hier – zählt regelmäßig ganz zum Innenbereich. Auch das Erschlossen sein endet nicht unmittelbar an der Hauswand, sondern umfasst vielmehr auch den angrenzenden Hausgarten mit seiner ortsüblichen Ausdehnung und zwar sowohl in der Breite als auch in der Tiefe und erstreckt sich demnach bei einem Baugrundstück mit „normaler“ Größe – so wie hier – auf die gesamte Grundstücksfläche, also auf 957/5 und 957/21 (u.A. BayVGH 2021). Die Begründungen und sonstigen Unterlagen zum Bebauungsplan gehen nicht näher auf eine Abwägung ein, nach welchen Kriterien – auch unter der Berücksichtigung des Hausgartens und entsprechender Ausnahmen – die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestimmt werden kann. Im vorliegenden Fall braucht es aufgrund der bereits vorhandenen natürlichen Grenze außerhalb der Grundstücke unserer Mandantin kein „in“ oder „out“ unter Berücksichtigung der Hauskanten/Hauswand. Das „In“ und „out“ kann sich bereits an den Geländehindernissen richten, mit der Folge, dass beide Grundstücke in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden können, da es sich bei beiden um Grundstücke iSv. § 34 BauGB handelt. Völlig unklar ist daher, warum die Grundstücke nun geteilt werden. In der Vergangenheit zählten beide Gebiete zum Innenbereich iSd. § 34 BauGB und sollten demnach auch im Plangebiet einheitlich berücksichtigt werden. Wir regen daher ausdrücklich an, dass beide Grundstücke – sowohl Flurnummern 957/5 als auch 957/21 vollständig in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Des Weiteren sind auch bereits vorhandene Nebenanlagen ausdrücklich in den Bestandsschutz mit aufzunehmen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ umfasste gemäß Billigungsbeschluss vom 03.03.2023 gesamte Grundstücksflächen. Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde vom Amt für Bauaufsicht darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Flächen enthalten sind, die als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten sind. Die Außenbereichsflächen auf der Fl.Nr. 957/21, Gemarkung Schönbrunn, wurden bereits gemäß den vorhandenen Bauakten mit den Grundstückseigentümern kommuniziert. Es wurde im Jahre 2016 bei der Einreichung eines Vorbescheides zum „Neubau eines Sauna- und Wellnesshauses und Errichtung eines Außenschwimmbekens“ darauf hingewiesen, dass sich die Planung teilweise im Außenbereich befindet und entsprechend Richtung Südwesten zu verschieben ist. Um solche Missverständnisse zu vermeiden und klar zu definieren welche Bereiche nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaut werden dürfen, wurde der Geltungsbereich entsprechend den Anregungen vom Amt für Bauaufsicht angepasst. Die Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB wurden aus dem Bebauungsplanumgriff herausgenommen. Es besteht keine Notwendigkeit, Festsetzungen im Außenbereich festzulegen, da hier Bauvorhaben, wie sie in der näheren Umgebung vorhanden sind, ohnehin unzulässig sind. 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; eine Verschiebung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt nicht.

Zur Rechtmäßigkeit der Bewertung von Innen- und Außenbereich: wo die Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft, lässt sich nicht unter Anwendung von geografisch-mathematischen Maßstäben bestimmen, sondern bedarf einer Beurteilung auf Grund einer Bewertung des konkreten Sachverhalts. Bei dieser Bewertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen. Dabei ist eine Beurteilung auf Grund einer „echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts“ erforderlich. Ein Hanggrundstück kann z.B. wegen der besonderen Geländeverhältnisse nicht mehr zum Innenbereich zählen, obwohl es sich bei einer Betrachtung rein nach einem katastermäßigen Lageplan so darstellen könnte. Ein Bebauungszusammenhang kann durch eine Geländezäsur auch dann getrennt werden, wenn diese Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 I BauGB ist. Auf der einen Seite können Baulücken innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, wie andererseits ein an den Bebauungszusammenhang angrenzendes Grundstück nicht mehr an diesem teilnehmen kann. Auch das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs bei einem Grundstück am Ortsrand ist von den örtlichen Besonderheiten abhängig und nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB endet am Ortsrand nicht im Bereich von Grundstücksgrenzen oder am Ende einer befestigten Fahrstraße, sondern mit den letzten vorhandenen (maßstabbildenden) Gebäuden. Die sich daran anschließenden Flächen gehören zum Außenbereich. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Eine private Grünfläche nimmt am Bebauungszusammenhang nur teil, wenn deutliche Anhaltspunkte für eine bauliche Verfestigung der Situation in ablesbaren städtebaulichen Zusammenhängen bestehen. Für einen Bebauungszusammenhang sind nur Bauwerke bedeutsam, die für die angemessene Entwicklung maßstabbildend, optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht jedoch Lauben oder kleinere Wochenendhäuser, die nur vorübergehend zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Der Bebauungszusammenhang geht über den letzten Baukörper nur dann hinaus, wenn sich in der Örtlichkeit hierfür ein deutlicher Anknüpfungspunkt ergibt. Zu der maßstabbildenden „vorhandenen Bebauung“ gehört ein qualifiziert geplantes Gebiet nur, soweit es bereits bebaut ist. Auch nach § 33 BauGB bebaubare Grundstück(steil)e rechnen nur im Falle ihrer Bebauung dazu. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich unbeachtlich.

Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 I BauGB ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung – trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind – den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Durch Geländehindernisse, Erhebungen, aber auch durch Einschnitte im Landschaftsbild werden Bebauungszusammenhänge unterbrochen. Unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie als Bestandteile einer aufgelockerten Bebauung in Erscheinung treten. Baulichkeiten, die – wie Schuppen und Garagen – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang. Da der § 34 I BauGB an den faktisch vorhandenen, nicht einmal notwendig nur den genehmigten Baubestand in der näheren Umgebung anknüpft, kommt insbesondere dem Gesichtspunkt, ob diese Bauwerke im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn errichtet oder erweitert worden sind, keine Bedeutung zu. Für § 34 I 1 BauGB ist eine konkrete, am tatsächlich Vorhandenen ausgerichtete Betrachtung maßgeblich; Gründe einer praktisch handhabbaren Rechtsanwendung sprechen dafür, in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.

Der Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 I BauGB endet in aller Regel am letzten Baukörper. Eine Besonderheit, von diesem Grundsatz abzuweichen, liegt nicht schon dann vor, wenn weitere Flächen am Ende einer Erschließungsstraße noch bebaut werden könnten. Ein Vorhaben, durch das ein Ortsteil weiter in den Außenbereich hinein erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt würde, beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange.

Ein Grundstück liegt nicht schon deshalb im Innenbereich, weil es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Größere unbebaute Grundstücksbereiche können daher zum Außenbereich im Innenbereich werden.

Es handelt sich dabei zwar nicht um einen eigenständigen Rechtsbegriff und auch eine feste Flächenmindestgröße lässt sich dafür nicht ansetzen. Vielmehr kommt es auch auf die Umgebung an. Bei einer kleinteiligen Flächenstruktur – etwa einer Reihenhaussiedlung – führt eine geringere Flächengröße bereits zu einem Außenbereich. Denn eine nach § 34 BauGB bebaubare Baulücke ist nicht mehr gegeben, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung nicht mehr geprägt wird. Unbebaute Flächen zwischen im Zusammenhang bebauten Gebieten können gerade bei zunehmender Verdichtung wichtige Außenbereichsfunktionen etwa als land-, forstwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen erfüllen. Dabei lässt sich nichts allgemein Gültiges darüber sagen, wie sich etwa die Größe eines solchen unbebauten Grundstücks auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine obere Grenze. Jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Obergrenze nicht festlegen. Auch signifikante Unterschiede in der Bebauungsstruktur unterbrechen dabei einen Bebauungszusammenhang nicht.

Die Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich kann nur an äußerlich erkennbare, mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen anknüpfen. Ebenso kann ein größeres Grundstück teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich angehören. Auf die Grundstücksgrenzen kommt es für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs nicht entscheidend an. Dies gilt auch hinsichtlich des Merkmals der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“. Der unbebaute Teil eines bebauten Grundstücks kann aber im Einzelfall den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die Grenzen der näheren Umgebung i.S. des § 34 BauGB lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so

beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Für den Bebauungszusammenhang wird eine aufeinanderfolgende Bebauung gefordert, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Grundsätzlich endet nach der Rechtsprechung der Innenbereich am „letzten Haus“. Gedanklich muss eine Verbindungslinie von Hauskante zu Hauskante gezogen werden. Am letzten Baukörper fängt damit in der Regel der Außenbereich an (Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 2721-2729). Gemäß dem Geoinformationssystem sind alle ersichtlichen Nebenanlagen im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichnet. Zudem ist zu erwähnen, dass die Nebenanlage auf der Fl.Nr. 957/21, Gemarkung Schönbrunn, in keinem Bauantrag erwähnt wird. Lediglich im Vorbescheid vom 19.01.2017 „Neubau Saune- und Wellnesshaus und Errichtung eines Außenschwimmbekens“ wird die Nebenanlage bereits als Bestand „Schuppen Schwimmbad-Technik“ deklariert. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude. Die Bezeichnung „Wald“ auf der Fl.Nr. 957/21, Gemarkung Schönbrunn, ist lediglich eine Bezeichnung und als Hinweis anzusehen. Diese Beschriftung hat keinerlei Auswirkungen auf das Grundstück und hat keine gesetzliche Wirkung. Der Anregung wurde nachgekommen und die Bezeichnung redaktionell aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 04.07.2022 i.d.F. vom 15.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2024 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft BP
- Anlage 2 – Begründung zum BP
- Anlage 3 – Plangeheft FNP
- Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)