

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.10.2011

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 10-80 "Greimethof Ost" durch Deckblatt Nr. 9;
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit -- gegen -- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschl. 26.06.2009 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-80 „Greimethof Ost“ vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.03.1979 - rechtsverbindlich seit 16.03.1979 - durch Deckblatt Nr. 9 vom 20.11.2008 i.d.F. vom 08.05.2009:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 26.06.2009, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt 11 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 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit Schreiben vom 25.05.2009
- 1.2 Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 02.06.2009
- 1.3 Stadtwerke Landshut - Bauabteilung - mit Schreiben vom 04.06.2009

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Bauaufsichtsamt - mit Schreiben vom 27.05.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Der Maßstab ist mit 1/500 falsch angegeben.
- Die Festsetzung der Dachneigung ist missverständlich.
- Die neben bzw. in einer Fläche für die Landwirtschaft (in einem sehr schmalen Streifen) festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund privatrechtlicher Vorschriften problematisch und möglicherweise nicht zu verwirklichen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der angegebene Maßstab mit 1:500 hätte richtig 1:1000 lauten müssen. Der Plan wurde nun auf den Maßstab 1:500 geändert.

Die Festsetzung zur Dachneigung wurde überarbeitet und eindeutig mit 40 -50 Grad angegeben, sowie der Zusatz „maximal“ entfernt.

Die Baumpflanzungen entlang der Böschungskante wurden zugunsten eines Dienstbarkeitsstreifens mit einer Breite von 1,50 m gestrichen. Durch Grunddienstbarkeit soll ein Betretungsrecht zum Zwecke des Gewässerunterhalts gesichert werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Klötzlmühlbachdükerbauwerks und des Hessengrabens für notwendige Arbeiten wird damit sichergestellt.

Eine befahrbare Zufahrt ist auf der gegenüberliegenden Seite des Grabens geplant (Deckblatt Nr. 5) und wird im vorliegenden Deckblattentwurf mit gleicher Breite fortgeführt.

Die Bereichsabgrenzung im Baugrundstück landwirtschaftliche Fläche/private Grünfläche wurde entfernt und an die natürlichen Gegebenheiten angepasst.

2.2 E.ON Bayern AG; Altdorf
mit Schreiben vom 29.05.2009

Die beiden Planungsbereiche befinden sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von unseren Netzanlagen nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 29.05.2009

1. Straßenbau:

Mit dem geplanten Vorhaben besteht Einverständnis.

2. Wasserwirtschaft:

Nach den neuesten Berechnungen des WWA Landshut aus dem Jahr 2007 liegt die im Deckblatt dargestellte Bebauung nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Isar bei einem HQ₁₀₀.

Das im letzten Jahr fertiggestellte Gewässerentwicklungskonzept für die Fließgewässer III. Ordnung im Stadtgebiet sieht am Hessengraben einen beiseitigen Pufferstreifen von 10 m Breite vor.

Dies ist sicherlich in bebaubarem Gebiet schwer realisierbar und, nachdem das Baugrundstück der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, auch nicht notwendig.

Es sollte jedoch in jedem Fall oberhalb der Böschung des Hessengrabens ein Gewässerpflegestreifen mit mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, der nicht eingezäunt werden darf.

Der als landwirtschaftliche Fläche neben dem Baugrundstück und im weiteren Verlauf neben dem Hessengraben dargestellte Bereich sollte deshalb im Deckblatt entsprechend als Gewässerpflegestreifen festgelegt werden.

Voraussetzung für die Reduzierung der notwendigen Breite des Pufferstreifens auf 2 m ist jedoch, dass der auf der anderen Seite des Hessengrabens im Deckblatt 5 dargestellte Feldweg (Breite 1 m + 2 m + 2 m) auf ganzer Länge des Hessengrabens (bis zum Klötzlmühlbachtücker) hergestellt wird.

Zur Zeit ist eine Zufahrt zum Klötzlmühlbachtücker nur über die Pflasterfläche des Hofes von Haus Nr. 5, den anschließenden Garten, ein Feld und ein Waldgebiet möglich. Im Deckblatt Nr. 9 ist deshalb der im Deckblatt Nr. 5 festgesetzte Feldweg ebenfalls mit 5 m Breite darzustellen. Nur wenn der Feldweg wie in Deckblatt Nr. 5 begonnen auch in Deckblatt Nr. 9 festgesetzt wird, kann dem Deckblatt Nr. 9 in der vorgelegten Form aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Andernfalls ist der notwendige Unterhalt des Hessengrabens und des Klötzlmühlbachtückers nicht möglich.

Wir bitten Sie, dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Gewässerpflegestreifen soll als Dienstbarkeitsstreifen mit einer Breite von 1,50 m gesichert werden. Die Zugänglichkeit des Hessengrabens und des Klötzlmühlbachdükers für Arbeiten im Bereich der Gewässerpflege werden damit sichergestellt. Eine Breite von 2,00 m ist aufgrund der beengten Lage auf dieser Seite des Hessengrabens nicht realisierbar. Die Böschungskante befindet sich bereits auf einer Breite von circa 2,50 m auf dem Grundstück der Planungsbegünstigten.

Ein befahrbarer Streifen mit 1m + 2m + 1m wurde im Deckblatt Nr 5 (südwestlich des Hessengrabens) für die Grundstücke Fl.Nr.15 und 16/4 festgesetzt und wurde in den aktuellen Deckblattentwurf mit gleicher Breite fortgeführt.

Durch die Planung einer befahrbaren Zuwegung entlang der südwestlichen Böschung des Hessengrabens und die durch Dienstbarkeit abzusichernde Zuwegung entlang der östlichen Böschungskante ist der notwendige Unterhalt des Hessengrabens in diesem Bereich sichergestellt.

2.4 E.ON Hochspannungsnetz GmbH, Betriebszentrum Bamberg mit Schreiben vom 17.06.2009

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nach unseren Unterlagen überspannt eine 110-kV-Leitung der DB-Energie den Änderungsbereich. Da eventuell auch Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am Verfahren wurden die Deutsche Telekom, die Stadtwerke Landshut und Kabel Deutschland als weitere Netzbetreiber beteiligt. Die 110 kV-Leitung der DB-Energie verläuft im südlichen Bereich des Deckblatts über die der landwirtschaftliche Nutzfläche. Die DB Energie wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt werden.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz - mit Schreiben vom 23.06.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Immissionsschutz:

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum nächstgelegenen Gewerbebetrieb im MD (Büro) im NO beträgt ca. 35 Meter. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dies gerade noch ausreichend, um mögliche Lärm-Konflikte zwischen den unterschiedlichen

Nutzungen zu vermeiden. Auf den direkt angrenzenden Fl.Nrn. 19 und 20 existiert nach unserem Kenntnisstand keine gewerbliche Nutzung.

Dem Deckblatt Nr. 9 des Bebauungsplans Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ kann daher zugestimmt werden.

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im Deckblatt Nr. 9 zum B-Plan Nr. 10-80 bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. betr. Wasserrecht:

Der Bereich des Deckblatts wird durch den Hessengraben in einen im Trinkwasserschutzgebiet „Münchnerau-Siebensee“ liegenden Teil (= die landwirtschaftliche Nutzfläche) und einen außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes liegenden Teil (= die zu bebauende Fläche) aufgeteilt. Aufgrund der Nähe des künftigen Baugrundstücks zum Trinkwasserschutzgebiet müssen wasserrechtliche Nebenbestimmungen dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Überschwemmungsgebietsflächen werden durch den Deckblattbereich dagegen nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme bezüglich Immissionsschutz ist festzustellen, dass für die Fl.Nrn. 19, 20 und 21 am 14.08.2009 der **Firma 2** eine Baugenehmigung für den Neubau von zwei Lagerhallen erteilt wurde. Gemäß Bauantrag sollen in diesen Hallen sperrige Güter (keine Gefahrenstoffe) gelagert werden und es wurden Betriebszeiten von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr angegeben.

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Umweltschutz ist auch unter Berücksichtigung von Art und Umfang der neu genehmigten Lagerhallennutzung davon auszugehen, dass keine Lärmkonflikte zwischen künftiger Wohn- und angrenzender Gewerbenutzung entstehen. Dem Deckblatt Nr. 9 wurde daher von der Fachstelle weiterhin zugestimmt.

Die aufgrund der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet notwendigen wasserrechtlichen Nebenbestimmungen sind Teil der nachgeordneten Verfahren. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 24.06.2009

Wir stimmen der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 9 zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt
- Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 20.07.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Deckblatt besteht grundsätzlich Einverständnis.
2. Mit dem Bauvorhaben wird ein zusätzliches Baurecht geschaffen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher anzuwenden. Die erforderliche Ausgleichsfläche sollte am Klötzlmühlbach angeordnet werden. Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 30 % der von der Nutzungsänderung betroffenen Fläche.
3. Das Bauvorhaben liegt am Ortsrand. Zur Ortsrandeingrünung sind an den entsprechenden Grundstücksgrenzen nur einheimische Gehölze zu verwenden.
4. Auf dem südlichen Grundstücksbereich am Klötzlmühlbach soll statt der landwirtschaftlichen Nutzfläche der vorhandene Gehölzbestand dargestellt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung im vorliegenden Fall nicht berührt sind. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Ausgleichsfläche ist daher nicht festzusetzen.

Entlang der Straße Münchnerau wurden zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt, sowie ein Baum südlich der geplanten Bebauung in der privaten Grünfläche. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden im vorliegenden Deckblattentwurf überarbeitet bzw. ergänzt.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen südlich der Bebauung wurde entfernt. Nachdem auf der verbleibenden dreieckigen Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu erwarten bzw. möglich ist, wurde diese Fläche einheitlich als private Grünfläche festgesetzt.

2.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 30.06.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Grundstück Fl.Nr. 17 liegt z. T. innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes (Zone III b) der Trinkwasserversorgungsanlage Landshut. Die Anforderungen aus dem Schutzgebietskatalog sind für die landwirtschaftliche Nutzfläche einzuhalten. Das geplante erdgeschossige Gebäude und die dazugehörige Garage liegen nicht im Bereich des Wasserschutzgebietes.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist zu beachten, dass als primäre Lösung eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone angestrebt werden soll. Diese ist bei Einhaltung der

Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine). Siehe dazu auch die Veröffentlichung des Landesamtes für Wasserwirtschaft: Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (LfW, Stand Juni 2000).

Im Süden des Bebauungsplanes grenzt der Klötzlmühlbach an das Baugebiet.

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Isar. Die Wasserstände bei einem HQ₁₀₀ der Isar liegen zwischen 394,20 und 394,30 m ü.NN.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die künftige Bebauung liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Das anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Sollten Erlaubnisse nach Wasserrecht notwendig werden, sind diese Teil der nachgeordneten Verfahren. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden ergänzt. Es wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen, z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Kiesflächen zu befestigen sind.

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

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

1. **Einwende 1**
mit Schreiben vom 18.06.2009

Als alter Münchnerauer möchte ich darauf hinweisen, dass der Hessengraben eine große Funktion im Ortsteil Münchnerau hat.

Bei Unwetter, Hochwasser, nassen Jahrgängen und schneereichen Winter zieht der Graben das Wasser ab in den Klötzlmühlbach.

Der Hessengraben hat kein ständiges Fließwasser, aber die Sohle des Baches ist immer feucht. Dadurch wuchert dermaßen Gras, Schilf und wildes Gestrüpp, so dass der Graben des Öfteren gemäht bzw. geräumt werden muss um funktionstüchtig zu sein.

Es ist daher dringend notwendig, auf einer Seite einen Arbeitsstreifen für Mähgeräte und Bagger freizuhalten und nicht rechts und links den Graben zu verbauen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die wichtige Funktion des Hessengrabens zu Ableitung von Regenwasser insbesondere bei Hochwasser und Unwettern bzw. Starkregenereignissen ist bekannt. Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-80 durch Deckblatt Nr. 5 auf der anderen Seite des Hessengrabens wurde eine Zufahrtsmöglichkeit zum Klötzlmühlbachdüker geplant. Diese Planung findet ihre Fortsetzung im Deckblatt Nr. 9. Außerdem ist für notwendige Arbeiten am Graben und am Dükerbauwerk geplant die Zugänglichkeit des Grabens durch einen Pflegestreifen zu sichern. Dieser Streifen soll grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeit gesichert werden.

2. **Einwende 2**
mit Schreiben vom 18.06.2009

Zu dem oben genannten Bebauungsplan habe ich nachstehend aufgeführte Einwände:

Auf dem Flurstück Nr. 17 der Gemarkung Münchnerau soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Seit 60 Jahren wird auf unseren angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 19/20/21 von unserer Firma ein Gewerbe betrieben.

In nächster Zeit möchte unsere Firma eine Erweiterung des Gewerbebetriebes vornehmen. Es ist nicht zu vermeiden, dass durch den Gewerbebetrieb eine Lärmbelästigung entsteht.

Ich möchte Sie daher bitten, bei dem Genehmigungsverfahren darauf zu achten, dass wir der Erweiterung sowie bei dem Betrieb unseres Gewerbebetriebes nicht mit Einschränkungen belastet werden.

Der Eingabeplan für den Hallenneubau wird in ca. 3 Wochen zur Genehmigung eingereicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die Fl.Nrn. 19,20 und 21 wurde am 14.08.2009 eine Baugenehmigung für den Neubau von zwei Lagerhallen erteilt. Eine Einschränkung in der Ausübung des Gewerbes liegt daher nicht vor. Die genehmigte Bebauung wurde in einem Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze geplant. Der genehmigte Bauplan wurde an den zuständigen Fachbereich Umweltschutz mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Umweltschutz ist auch unter Berücksichtigung von Art und Umfang der neu genehmigten Lagerhallennutzung davon auszugehen, dass keine Lärmkonflikte zwischen künftiger Wohn- und angrenzender Gewerbenutzung entstehen.

III. Billigungsbeschluss

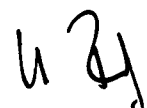
Das Deckblatt Nr. 9 vom 20.11.2008 i.d.F. vom 28.10.2011 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.03.1979 - rechtsverbindlich seit 21.12.1979 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 28.10.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 28.10.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

