

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 12.10.2012

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-30/3 "Östlich Simmerbauerweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit 7 gegen 2 Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2012 bis einschl. 07.09.2012 zum Bebauungsplan Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ vom 13.07.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 07.09.2012, insgesamt 31 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Stadtarchiv - mit Schreiben vom 24.07.2012
 - 1.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 26.07.2012
 - 1.3 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 31.07.2012
 - 1.4 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 07.08.2012
 - 1.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 29.08.2012
 - 1.6 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 07.09.2012

Beschluss: 7 : 2

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 24.07.2012

Der Simmerbauerweg, über den das geplante Baugebiet erschlossen werden soll, wurde bereits 1965 zur Ortsstraße gewidmet, ist aber bis zum heutigen Tag nicht merkmalsgerecht hergestellt. Es ist lediglich eine sogenannte Kiesstraße vorhanden. Beim Erwerb des Straßengrunds wurde mit den Eigentümern vereinbart, dass eine Anrechnung des Werts (21.535,61 €) auf spätere Erschließungsbeiträge erfolgen soll.

Das Tiefbauamt hat im Jahr 2003 mitgeteilt, dass eine Wendeanlage wegen der gegebenen Straßenbreite nicht erforderlich ist. Der Endausbau der Straße wurde aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und -planung (vgl. dortiges Schreiben vom 16.06.2003) insgesamt vor allem wegen der Außenbereichslage des planungsgegenständlichen Grundstücks (Fl.Nr. 254) gehindert gesehen.

Für die Herstellung des Simmerbauerweges besteht bis dato keine planungsrechtliche Grundlage. Es wird deshalb empfohlen den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (zumindest) auf die Straßenfläche auszudehnen.

Im Zuge der jetzigen Planung sollte ein Endausbau der Anlage (im Rahmen des Jahresbauprogramms 2013 ff) erwogen werden. Es wird dabei empfohlen, sämtliche

Eigentümer der durch den Simmerbauerweg erschlossenen Grundstücke anlagen- und kostenorientiert in den Planungsprozess einzubeziehen.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 31.07.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es muss nachgewiesen werden, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf dem Wendehammer wenden kann.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die bisher geplante Größe des Wendehammers ist mit 18 m Durchmesser für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Der Durchmesser wurde auf 21 m vergrößert, somit ist er für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet.

2.3 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 03.08.2012

Mit dem o. g. BBP besteht Einverständnis.

Wasserversorgung:

Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung gesichert ist. Aussagen dazu sollten in der Begründung und im Plan ergänzt werden.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Landshut und ist gesichert. Aussagen zur Wasserversorgung werden in die Planung aufgenommen.

2.4 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 06.08.2012

Abwasser / Verkehrsbetrieb / Strom / Gas Wasser Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 06.08.2012

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

2.6 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 06.08.2012

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV- und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell 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: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 13.08.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 28.08.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G 23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens 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 unter der oben genannten Tel.Nr. an den / die Gebietsreferenten.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) ist bereits in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

2.9 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 06.09.2012

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwender 1
mit Schreiben vom 06.09.2012

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ möchte ich die folgenden Einwände geltend machen:

Grundsätzlich sei an dieser Stelle festgehalten, dass der derzeitige Planungsstand ohne Mitwirkung und Zustimmung der Eigentümer der Flächen 254, 254/30 und 254/43 erfolgt ist.

Gemäß den Angaben im oben genannten Bebauungsplan ist einer Erschließung der Fläche 254/29 durch eine Verlängerung des Simmerbauerweges in östlicher Richtung geplant sowie die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Nachdem die Fläche 254 durch die vorgelegte Planung, insbesondere durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen, erheblich benachteiligt wird, sehe ich hier als Teileigentümer der Fläche 254 mein Recht auf Eigentum verletzt und lehne daher die Planung der Erschließung/Wendemöglichkeit in der derzeitigen Form ab.

Der geplante Umfang der Erschließung erscheint darüber hinaus unverhältnismäßig, da sie nur den Eigentümer der Fläche 254/29 begünstigt und die übrigen Grundstückseigner belastet. Eine Reduzierung der benötigten Flächen bei lediglich zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern erscheint mir daher bedenkenswert.

Ich bitte Sie die Argumente im Rahmen des Verfahrens entsprechend zu berücksichtigen. Juristische Mittel im weiteren Verlauf des Verfahrens behalte ich mir vor.

Beschluss: 7 : 2

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Fl. Nr. 254, 254/29, 258 und 257 Gem. Berg, zwischen Simmerbauerweg und östlichem Ortsrand wurde bereits in der Sitzung des Bausenates am 14.01.2012 behandelt und die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes für Wohnbauflächen unter Modifizierung sowie Sicherung des geplanten Grünzuges auf den Fl. Nrn. 254 und 254/29 Gem. Berg beauftragt.

Bisher war es allerdings nicht möglich, zu einer abschließenden Klärung der Rahmenbedingungen für die Durchführung des Verfahrens, insbesondere hinsichtlich der vermessungstechnischen, städtebaulichen und grünordnerischen Leistungen mit allen Planungsbeteiligten zu gelangen.

Aus diesem Grund wird von Verwaltungsseite vorgeschlagen, den bisher vorgesehenen Umgriff des geplanten Bebauungsplanes auf einen westlichen Teilbereich zu reduzieren, der nur noch eine Teilfläche der Fl. Nr. 254 und die beiden Fl. Nrn. 254/29 und 254/30 umfasst. In diesem Bereich konnte bereits vor geraumer Zeit ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erzielt werden.

Vorgesehen ist die Ermöglichung von zwei Einfamilienhäusern auf dem ca. 2000 m² großen Grundstück Fl. Nr. 254/29, das im gültigen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, sowie die bauleitplanerische Sicherung einer Wendeanlage am Simmerbauerweg, die sicherlich erst zur Ausführung gelangen kann wenn die Entwicklung auf dem angrenzenden Grundstück geklärt ist.

Der Wendehammer dient nicht nur den zwei Einfamilienhäusern, sondern auch der Gesamterschließung des Simmerbauerweges. Die Größe des Wendehammers orientiert sich an einem 3-achsigen Müllfahrzeug.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ vom 13.07.2012 i.d.F. vom 12.10.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 12.10.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 12.10.2012

STADT LANDSHUT


Gerd Steinberger
m. d. Vorsitz beauftragter Stadtrat

