

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.12.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 02-29/1 "Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der Öffentlichkeit
- III. Satzungsbeschluss

Referent: Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig  
mit — gegen — Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 30.10.2012 bis einschl. 14.11.2012 zum Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ vom 18.12.2008 i.d.F. vom 12.10.2012:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.11.2012, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 26.10.2012
  - 1.2 Stadt Landshut - Stadtarchiv - mit Schreiben vom 29.10.2012
  - 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 05.11.2012
  - 1.4 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz - mit Schreiben vom 14.11.2012

Beschluss: 9 : 0

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

Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 24.10.2012 und vom 30.10.2012

[1] Dass bei der Herbeiführung einer vertraglichen Lösung bzgl. der Erschließungskosten aus zeitlichen Gründen Probleme zu erwarten sind ist allein darauf zurückzuführen, dass in diese Richtung während des Bebauungsplanverfahrens, das bisher eine Laufzeit von insgesamt über 46 Monaten hatte, nichts Konsequentes unternommen worden ist, obwohl das Amt für Finanzen, SG Anliegerleistungen und Straßenrecht, bereits im Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2010, also vor 26 Monaten, auf die Problematik deutlich hingewiesen hat. Es genügt grundsätzlich nicht, die Möglichkeit einer vertraglichen Lösung gegenüber den Planbegünstigten lediglich irgendwie ansprechen und auf eine verhaltene Reaktion mit bloßem Nichtstun zu reagieren.

[2] Die Annahme, bei einer vertraglichen Regelung der Tragung der Erschließungskosten würde der Stadt Landshut im Umlegungsverfahren ein "Schaden" in Höhe von mindestens 410.000 € entstehen, beruht auf der konstruierten Annahme, dass unter den 8 privaten Grundstückeigentümern keine Einigung erzielt werden kann. Der Bundesgesetzgeber ist bei den von ihm im BauGB bereitgestellten vertraglichen und umlegungsrechtlichen Instrumentarien nicht davon ausgegangen, dass sich diese zwangsläufig gegenseitig ausschließen, sondern davon, dass sie sich grundsätzlich sinnvoll ergänzen können, wenn von ihnen richtiger Gebrauch gemacht wird. Dass die Planbegünstigten kooperationsbereit sind zeigt allein der Umstand, dass mit der Erschließung bereits im Frühjahr 2013 begonnen werden soll, lange bevor die Zuteilung erfolgt ist.

[3] Die Erhebung von Vorausleistungen kann erst erfolgen, wenn die neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Bis dahin fallen Fremdfinanzierungskosten an, die

zum beitragsfähigen Aufwand von Erschließungsbeiträgen rechnen und zwingend umgelegt werden müssen. Eine Saldierung mit dem Umlegungsvorteil ist nicht möglich. Es ist vielmehr so, dass der Umlegungsvorteil und die Fremdfinanzierungszinsen zu Lasten der Grundstückseigentümer zu addieren sind.

Ergänzend zur Stellungnahme mit Email vom 24.10.2012 wird folgender Punkt [4] mitgeteilt:

[4] Zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes müsste eine eigene Beitragssatzung erlassen werden. Die geltende Erschließungsbeitragssatzung enthält hierfür keine Regelungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: In der vorliegenden Stellungnahme wurden keine Anmerkungen zu den Planänderungen, die die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich gemacht haben, oder auch sonst zur Planung gemacht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht mit der Planung einverstanden ist. Die polemischen Äußerungen im Schreiben bleiben unkommentiert.

Zur Stellungnahme im Einzelnen:

Zu [1]:

Wie in der Beantwortung der Stellungnahme des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits erläutert, fanden seit Beginn der Planung mehrere Termine mit den Eigentümern – teils als Eigentümerinformationsveranstaltung, teils als Einzelgespräche – statt, in denen das Thema vertragliche Lösung besprochen wurde. Dabei wurde deutlich, dass es nicht möglich sein würde, alle Eigentümer für eine vertragliche Lösung zu gewinnen, was aber hierfür eine unabdingbare Voraussetzung wäre. Vielmehr wurde deutlich, dass einige Eigentümer nur das nötigste mit der Ausweisung des Baugebietes zu tun haben und sich nicht auch noch mit Vertragsverhandlungen beschäftigen wollten – auch dann, wenn daran die Planung scheitern sollte. Auf Grundlage einer realistischen Einschätzung der Situation wurde von einer vertraglichen Lösung Abstand genommen. Die Abwägung aller Gründe, warum eine vertragliche Lösung nicht mehr angestrebt wird, wurde in der Beantwortung der Stellungnahme des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ohnehin bereits dargestellt. Im Wortlaut wurden folgende Argumente gegen einen Vertragsabschluss vorgebracht:

„Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde, wie auch in der Stellungnahme erwähnt, bereits mehrfach über die Planung, das Umlegungsverfahren und auch eine vertragliche Lösung zur Übernahme der Erschließungskosten gesprochen. Die Reaktionen der Eigentümer darauf waren sehr verhalten. Aus diesem Grund ist es auch sehr unwahrscheinlich, dass sich die unterschiedlichen Interessen von acht Grundstückseigentümern (ohne Stadt Landshut) in ein gemeinsames Vertragswerk integrieren lassen. Würde dennoch ein entsprechender Vertrag angestrebt werden, wäre ein Abschluss vor Satzungsbeschluss sinnvoll – bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre das Interesse der Eigentümer an einem Vertrag wohl noch viel geringer als bisher. Zu diesem Zeitpunkt ist aber das Umlegungsverfahren noch nicht abgeschlossen; die Verteilung der einzelnen Grundstücke an die Eigentümer ist also noch nicht erfolgt. Es ist dementsprechend zu diesem Zeitpunkt nicht klar, wie viel und auch welche Grundstücksflächen jedem einzelnen Eigentümer zufallen werden. Eine Kostenverteilung könnte nur anhand der derzeitigen Eigentumsverhältnisse erfolgen. Im Extremfall würde dann aber jemand, der nur mit Geld abgefunden wird und keine Grundstücke zuge-

teilt bekommt, Erschließungskosten (in diesem Fall via Vertrag) zu zahlen haben, obwohl er später gar keine Flächen mehr besitzen würde. In jedem Fall würden diejenigen Eigentümer, die relativ zu ihrem bisherigen Eigentum viele Grundstücksflächen zugewiesen bekommen, finanzielle Vorteile hieraus haben, während diejenigen, die weniger zugewiesen bekommen, Nachteil in Kauf nehmen müssten. Ein Ausgleich dieser Kostenvor- und -nachteile im Umlegungsverfahren wäre zwar theoretisch möglich, würde das Umlegungsverfahren aber lt. Aussage der Geschäftsstelle Bodenordnung deutlich verkomplizieren und wäre daher nicht praktikabel. Die in der Stellungnahme dargestellte Interessengerechtigkeit wäre hier nicht mehr gegeben.

Wollte man eine solche Situation vermeiden, wäre ein Vertragsabschluss ungeachtet der oben diesbezüglich bereits dargestellten Problematik erst nach Rechtskraft des Umlegungsplanes möglich. Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes entsteht aber lt. Stellungnahme der Geschäftsstelle Bodenordnung eine Erschließungspflicht mit einem Zeithorizont von in der Regel einem Jahr. Diese Wartezeit ist im Umlegungsverfahren bereits berücksichtigt. Ist allerdings ein Vertrag (wie der in der Stellungnahme beschriebene Vorfinanzierungsvertrag) für die Zeit nach Rechtskraft zu erwarten, wäre lt. der Stellungnahme der Geschäftsstelle Bodenordnung hierfür eine weitere Wartezeit zu berücksichtigen, die der Stadt aufgrund von Mindereinnahmen im Bereich des Umlegungsvorteils mindestens 200.000,-€ kosten würde. Darüber hinaus könne, so die Stellungnahme der Geschäftsstelle Bodenordnung die längere Wartezeit den Sollanspruchskoeffizienten auf unter 1 drücken, was die Umlegung rechtswidrig werden lassen würde. Dann könnten die bisher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens angefallenen Kosten von ca. 130.000,-€ nicht mehr durch die Umlegung refinanziert werden. Hinzu kommen würde ein diskontierter Wartezeitverlust von ca. 80.000,-€ für die Stadt. Die Eigentümer würden durch die verlängerte Wartezeit einen noch weitaus größeren Privatschaden erleiden, der diesen aber berechnet und plausibel gemacht werden müsste. Alles in allem müsste die Stadt nach Aussage der Geschäftsstelle Bodenordnung für sich bei Abschluss eines Vorfinanzierungsvertrages nach Rechtskraft der Umlegung mit einem Schaden von mind. 410.000,-€ rechnen. [...]"

An diesen Argumenten hat sich nichts geändert.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass aus Sicht der Geschäftsstelle Bodenordnung im Hinblick auf das laufende Umlegungsverfahren (entsprechend Stellungnahme vom 14. 11.2012) auch deshalb zum jetzigen eine vertragliche Regelung der Erschließungsbeitragspflicht nicht ins Auge gefasst werden kann, weil weder die Planwunschgespräche mit einem ersten Zuteilungsentwurf, noch die Erörterungstermine mit den Eigentümern stattgefunden haben. Erst nach dem Erörterungstermin steht weitgehend fest, welcher Grundstückseigentümer mit welchen Zuteilungsflurstücken im Verfahren abgefunden werden wird. Nur aus diesen Abfindungsflurstücken ergibt sich nach Einschätzung der Geschäftsstelle Bodenordnung letztlich die Möglichkeit einer vertraglichen Regelung.

Zu [2]:

Die vom SG Anliegerleistungen und Straßenrecht unterstellte Annahme, mit allen Beteiligten könnte Einvernehmen erzielt werden, um eine vertragliche Lösung der Erschließungsbeiträge herbei zu führen, wurde unter „Zu [1]“ schon entsprechend gewürdigt. Die Annahme, die Planungsbegünstigten seien kooperationsbereit, beruht auf den Regularien des Umlegungsverfahrens, die nicht ohne weiteres auf eine freiwillige vertragliche Lösung übertragen werden können. Im Umlegungsverfahren können die Beteiligten durch die gesetzlichen Regelungsinhalte darauf vertrauen, spätestens innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Umlegungsplans mit baureifen Grundstücken, d.h. auch voll erschlossen, abgefunden worden zu sein. Dies kann man bei einer vertraglichen Lösung auch nicht ausschließen. Die vorzeitige Abtretung der Gemeinbedarfsflächen – worauf mit dem Hinweis auf den möglichen Beginn der Erschließungsmaßnahmen vor der Zuteilung angespielt wird – erfolgt aber vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei nicht um eine freiwillige Regelung handelt, sondern die vorzeitige Besitzeinweisung in die Gemeingebrauchsflächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB auch gesetzlich durchgesetzt werden kann. Beim Umlegungsverfahren handelt es sich

eben nicht, wie das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht fälschlicher Weise bemerkt, um ein freiwilliges Instrumentarium, das im Rahmen des allgemeinen Wohlwollens aller Beteiligten durchgeführt werden kann, sondern um ein gesetzliches „Zwangs“-Tauschverfahren. Nur aus diesen beiden Gründen

a) des gesetzlichen Zwangstausches

b) des Vertrauens auf die alsbaldige Erschließung

zusammen kann mit den Beteiligten üblicherweise eine entsprechende Vereinbarung geschlossen werden. Dies kann auf eine freiwillige Vertragsabschlussbasis im Hinblick auf Erschließungsbeiträge nicht ohne Weiteres übertragen werden.

Zu [3]:

Aus der Beantwortung der Stellungnahme des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird geschlossen, dass eine Saldierung des Umlegungsvorteils mit der Erhebung von Vorausleistungen von Erschließungsbeiträgen erfolgt. Dies ist nicht so. Es wurde lediglich dargestellt, dass durch die Möglichkeit der Erhebung von Vorausleistung im Fall der Anwendung des Erschließungsbeitragsrechtes die gegenüber einer vertraglichen Lösung entstehenden Fremdfinanzierungskosten verringert werden können; dies wurde dann mit anderen Argumenten für und gegen eine Vertragslösung in Abwägung gebracht. Wie hoch diese Verringerung ausfällt ist natürlich von einigen Rahmenbedingungen abhängig, wie dem Grundbucheintrag der neuen Eigentümer, der Fertigstellung der Erschließungsanlagen oder der Abrechnung der Baukosten für die Erschließungsanlagen.

Außerdem ist laut Stellungnahme der GS Bodenordnung vom 14.11.2012 die Auslegung des Regelungsinhaltes im Bereich des Umlegungsvorteils falsch. Der Umlegungsvorteil ist kein Geld oder sonstiger Betrag, der zu Lasten der Grundstückseigentümer erbracht wird, sondern lediglich der Anteil von ersparten Kosten für die Eigentümer, die im Rahmen von Gutachten, von städtebaulicher Planung, von Verhandlungen, von amtlichen Vermessungen und Grundbuchleistungen, von anfälligen Notarkosten, von Grunderwerbssteuer, Kampfmittelräumung, Verkürzung der Aufschließungsdauer und Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten aufzusummieren ist. Diese Leistungen gehen nicht zu Lasten des Grundstückseigentümers, sondern stellen lediglich Leistungen dar, die die Eigentümer im Umlegungsgebiet ohnehin zu erbringen gehabt hätten. Somit ist eine Aufsummierung mit Fremdfinanzierungskosten von Erschließungsbeiträgen in der Folge nicht richtig.

Die gesetzlichen Regularien von freiwilligen Vereinbarungen und amtlichen Umlegungsverfahren zu verknüpfen ist laut der Stellungnahme der GS Bodenordnung auch im Hinblick auf die aktuelle Kommentierung des BauGB §§ 45 ff nur in Ausnahmefällen zielführend. Im vorliegenden Fall wäre bereits das Scheitern einer einzigen freiwilligen Vereinbarung der Eigentümer mit der Stadt Landshut für das Umlegungsverfahren katastrophal. Das Umlegungsverfahren müsste damit komplett zu einem späteren Zeitpunkt umstrukturiert werden und würde zu erheblichen Belastungen finanzieller Art der Beteiligten führen, von zeitlichen Verzögerungen ganz abgesehen.

Die in Absatz 3 dargestellten Folgen einer Fremdfinanzierung der Erschließungskosten stehen somit in keinem Verhältnis zu den Vorteilen des Umlegungsverfahrens.

Zu [4]:

Die Notwendigkeit der Erstellung einer Beitragssatzung für die Lärmschutzanlage wurde bereits in der Beantwortung der Stellungnahme des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dargestellt und zusammen mit anderen (auch oben bereits genannten) Argumenten für und gegen eine Vertragslösung in Abwägung gebracht. Die Erstellung einer entsprechenden Beitragssatzung liegt in der Zuständigkeit des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht.

2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -  
mit Schreiben vom 26.10.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung  
Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen  
Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
siehe Anschreiben

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende  
öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.  
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Wie es bereits im letzten Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes mitgeteilt wurde,  
wurden die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes bereits in die  
Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 29.10.2012

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die  
vorliegende Planung.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 30.10.2012

Wie bereits in unserem Schreiben vom 20. Juni 2012 (NE-TLB MK ID 10056) mitgeteilt,  
ergab die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen, 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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Netzbetreiber Elektro im vorliegenden Beteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten. Von der Abteilung Strom der Stadtwerke Landshut wurden keine Einwände geltend gemacht.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Bauleitplanung - mit Schreiben vom 31.10.2012

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 (G23) 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.

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Punkt 9 der Begründung ist bereits der Hinweis auf die Meldepflicht und den Art. 8 DSchG enthalten.

2.6 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau  
mit E-Mail vom 06.11.2012

Verfahren der Ländlichen Entwicklung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Stellungnahme erfolgt nicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 07.11.2012

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Landshut -  
mit Schreiben vom 12.11.2012

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband erhebt der Bayerische Bauernverband, Kreisverband Landshut, keine besonderen Bedenken.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Staatliches Bauamt Landshut  
mit Schreiben vom 12.11.2012

Keine Einwände von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut

Es sind jedoch die unter 2.5 aufgeführten Punkte zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen.

Die außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten geltende Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke (BayStrWG

Art. 23), gültig ab dem Bereich, ab dem die Straße in der Baulast des Freistaates Bayern ist (OD-Grenze), ist zu beachten.

Der Mindestabstand von Gehölzpflanzungen außerorts zur Staatsstraße darf 7,50 m nicht unterschreiten, ansonsten ist eine Absicherung mit Schutzplanken erforderlich (RPS 2009).

Bei Anpflanzung von Buschwerk im Abstand unter 7,50 m, welches sich im Laufe des Wachstums zu Stämmen verändert, trägt der Verursacher in späterer Zeit die Kosten zur Absicherung mit Schutzplanken.

Der vorgegebene Abstand bezieht sich auf ebenes Gelände. Im Damm- oder Böschungsbereich sind die erweiterten Abstände gem. RPS 2009 einzuhalten.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Als Ergebnis des Gutachtens wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kostentragung hierzu liegt bei der Stadt (Anteil am Lärmschutzwall) bzw. bei den aktuellen oder den zukünftigen Eigentümern (z.B. für Belüftungssysteme).

Der von der Planung tangierte Abschnitt des Rennweges liegt innerhalb der OD-Grenze. Die Anbauverbotszone nach BayStrWG Art.23 ist somit nicht relevant. Das Selbe gilt auch für den in der Stellungnahme genannten Mindestabstand von Gehölzpflanzungen.

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 12.11.2012

Keine Einwände und Ergänzungen.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 13.11.2012

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 14.11.2012

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 15.11.2012

**Strom / Verkehrsbetrieb**

Es liegen keine Einwände vor.

**Gas Wasser Bäder**

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich zum Teil bereits die Haupt- und Hausanschlussleitungen der Sparten Gas und Wasser.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Wasserversorgungsleitungen ist jederzeit möglich.

Bei der Gasversorgung muss die Wirtschaftlichkeit einer Erschließung geprüft werden.

**Abwasser**

Nach den Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht sicher gewährleistet.

Seitens der Abwasserbeseitigung ist deshalb für das gesamte Baugebiet ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser vorgesehen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Gas Wasser Bäder:

Die Thematik der Wasser- und Gasversorgung wird in die Begründung unter Punkt 2.1 integriert.

Zu Abwasser:

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wurden im Bebauungsplan bereits in den Punkt 6 der Festsetzungen durch Text, in den Punkt 1 der Hinweise durch Text und in den Punkt 7.3 der Begründung entsprechende Textpassagen aufgenommen. Im Punkt 1 der Hinweise durch Text und im Punkt 7.3 der Begründung wird aber nochmals deutlich gemacht, dass an manchen Stellen eine Versickerung evtl. nicht möglich ist und von dort in die Kanalisation eingeleitet werden kann.

2.14 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz -  
mit Schreiben vom 23.11.2012

Mit dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht besteht Einverständnis.

Redaktioneller Hinweis: bei Punkt 4.1 müsste es Fassadenbegrünungen statt Fassadenbegründungen heißen.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Punkt 4.1 wird entsprechend korrigiert.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der Öffentlichkeit**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 0

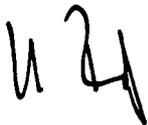
### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.12.2008 i.d.F. vom 12.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 13.12.2012  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

