

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 14.03.2014

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1 "Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg" 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. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - III. Teilung und Fortführung der Teilbereiche 09-49/1a und 09-49/1b
 - IV. Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 09-49/1a
 - V. Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 09-49/1b

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- 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 20.08.2013 bis einschl. 27.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1 „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg“ vom 19.07.2013. Über die Behandlung wurde am 15.11.2013 bereits Beschluss gefasst. Da die Behandlung aber nicht mehr mit der nun vorliegenden Planung übereinstimmt, ist eine erneute Beschlussfassung notwendig.

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 27.09.2013, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 19.08.2013
- 1.2 Stadt Landshut - Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 05.09.2013
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 09.09.2013
- 1.4 Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e. V.
mit E-Mail vom 17.09.2013
- 1.5 LBV - Verband für Arten- und Biotopschutz
mit Schreiben vom 27.09.2013

Beschluss: 8 : 0

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 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 13.08.2013

Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen werden von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes keine Bedenken erhoben.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

- 2.2 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 14.08.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Landshut sind keine Maßnahmen an der Inneren Münchener Straße, die das Bebauungsplangebiet erschließt, geplant. Alle eventuellen Maßnahmen auf Privatflächen liegen in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers, der eigenverantwortlich die ggf. notwendigen Sicherungen zu gewährleisten bzw. Umverlegungen zu organisieren hat. Hierzu wurde in die Hinweise durch Text unter Pkt. 2 ein entsprechender Passus eingefügt. Darin wird auch auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.3 Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut mit Schreiben vom 19.08.2013

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Gemäß LEP B VI 1.5 Z sollen besonders schützenswerte Landschaftsteile grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird diesem Ziel durch die vorliegende Planung entsprochen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Hinweis aus naturschutzfachlicher Sicht: Gehölzentnahmen im Hangbereich sollten vermieden werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sämtliche Gehölze zu erhalten sind, wurde dem naturschutzfachlichen Hinweis in der Stellungnahme bereits Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 09.09.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 -zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Landshut sind keine Maßnahmen an der Inneren Münchener Straße, die das Bebauungsplangebiet erschließt, geplant. Alle eventuellen Maßnahmen auf Privatflächen liegen in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers, der eigenverantwortlich die ggf. notwendigen Sicherungen zu gewährleisten bzw. Umverlegungen zu organisieren hat. Hierzu wurde in die Hinweise durch Text unter Pkt. 2 ein entsprechender Passus eingefügt. Darin wird auch auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.5 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 10.09.2013

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:

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

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

Zu Fundmunition:

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist eine Kampfmittel-sondierung derzeit nicht möglich. Auch lässt sich aus den vorhandenen Luftbildern nicht entnehmen, dass im Planungsgebiet Munitionsfunde zu erwarten sind. Diese Punkte und der Hinweis, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst für die Gefahrenforschung zuständig sind, wurden in die Begründungen der beiden Teilbereiche integriert.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 11.09.2013

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.7 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - München mit Schreiben vom 17.09.2013

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- D-2-61-000-241, Wohn- und Verwaltungsbau, dreigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 2. Hälfte 19. Jh.; langgestreckter zweigeschossiger Werkraum, 2. Hälfte 19. Jh.
- D-2-61-000-18, XXIV. Burgfriedenssäule mit gemaltem Wappen, nach 1780, steht am Berghang, auf halber Höhe zwischen der Inneren Münchner Straße und der Einmündung Kellerstraße

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Denkmal D-2-61-000-241 war ursprünglich nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen; allerdings wurde die Umgrenzung der beiden Teilbereiche nun so gefasst, dass sich dieses Denkmal nun außerhalb der Bebauungsplanumgriffe befindet und somit nicht mehr nachrichtlich aufgenommen werden. Das Denkmal D-2-61-000-18 wurde im Teilbereich West nun zusätzlich eingetragen. Zu den Art. 4-6 DSchG wurde in den Hinweisen durch Text in beiden Teilbereichen ein entsprechender Passus aufgenommen. Dies gilt ebenso für die Begründung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In die Begründung war bereits ein Hinweis auf den Art. 8 DSchG integriert.

2.8 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 18.09.2013

Zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1 „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.9 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 19.09.2013

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes und stimmen der Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.10 E.ON Netz GmbH, Bamberg
mit Schreiben vom 20.09.2013

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 Bayernwerk AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Netzbetreiber Strom im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 26.09.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme

- Immissionsschutz vom 26. September 2013 (Az. P131R-Kun)
- Allgemeines vom 05. September 2013 (P131R-Ja)

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Planung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur „Inneren Münchener Straße“. Diese ist von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich überschritten werden.

Aus diesem Grund ist im Falle von Neu- oder Ersatzbauten eine Grundrissorientierung erforderlich. Dies bedeutet, dass in den entlang der „Inneren Münchener Straße“ verlaufenden Baukörperfassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109) zu liegen kommen dürfen.

Sollte eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, so sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den entlang der „Inneren Münchener Straße“ verlaufenden Fassaden belüftet werden müssen, entsprechend lärmschutztechnisch auszurüsten. Dies bedeutet, dass die erwähnten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten sind. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

Stellungnahme Allgemeines:

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir Ziffer 7 der Begründung dahingehend zu ändern, dass die Thematik Kampfmittelfreiheit nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt wird, sondern dass bei Baumaßnahmen nach § 34 BauGB die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bzw. die Kampfmittelklärung bei den Bauherren liegt.

Beschluss: 7 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

Zu Immissionsschutz:

Die Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in beiden Teilbereichen in einer Festsetzung durch Planzeichen und einer Festsetzung durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen. In die jeweiligen Begründungen wurde die Thematik ebenso integriert.

Zu Stellungnahme Allgemeines:

In die Begründungen zu den beiden Teilbereichen wurde je ein Passus mit dem Inhalt integriert, dass bei den Baumaßnahmen im Geltungsbereich die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bzw. die Kampfmittelklärung bei den Bauherren liegt.

2.12 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 26.09.2013

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wie von dem im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung stellvertretend zuständigen Mitarbeiter [REDACTED] am 18.09.2013 per E-Mail bestätigt, wurde der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz aus beschriebenen Gründen eine Fristverlängerung im Rahmen der TöB-Beteiligung zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bis zum 04.10.2013 eingeräumt.

Der Ausgangssituation sowie den Grundzügen der beabsichtigten Planungen können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten jedoch an dieser Stelle nochmals eindringlich darauf verweisen, wie dies bereits auch erste Vorgespräche ergeben haben, dass sich direkt im Plangebiet eine Reihe von Handwerksbetrieben befindet, die unmittelbar oder mittelbar von den Planungen betroffen sind. Zu diesen bei uns in der Handwerksrolle eingetragenen Handwerksbetrieben zählen die Metzgerei [REDACTED]

[REDACTED] sowie die Glaserei [REDACTED]. Generell ist anzuführen, dass diese Handwerksbetriebe Bestandsschutz genießen und in der Ausübung ihres Handwerks und bei eventuellen Betriebserweiterungsmaßnahmen zukünftig nicht eingeschränkt werden dürfen.

Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen zunehmend erschweren. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten werden von vielen Einwohnern heutzutage oftmals nicht mehr akzeptiert. Besondere Berücksichtigung sollte dabei auch dem eigentümergeführten Ladenhandwerk eingeräumt werden, das stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten ist und zur Lebendigkeit von Stadtzentren beiträgt. Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv. Sie erweisen sich auch auf lange Sicht aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als der zukunftsfähigste Ansatz. Zugleich sichert die soziale wie räumliche Nähe Lebensqualität. Das Handwerk sollte daher als modernes und zukunftsweisendes Gewerbe weiterhin im Ortszentrum, „sichtbar“ bleiben. Für die mittelständische Wirtschaft reicht eine rein quantitative Flächenbereitstellung häufig nicht aus, so dass diese um eine qualitative Standortpflege ergänzt werden muss. Gerade für serviceorientierte Branchen sind oftmals Flächen mit innenstadtnaher Lage und zukunftsfähigen Grundstückszuschnitten erforderlich.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, beruht die Festsetzung der angeführten Bauzonen auf der beschriebenen Ausgangslage, so dass deren generelle Festlegung überwiegend auch nachvollziehbar erscheint. Gleichzeitig wird jedoch mit der Festle-

gung der Breite der Bauzonen, insbesondere der Bauzone 1, die einzig eine geschlossene Bauweise zulässt, entscheidend in das zukünftige Baurecht von ansässigen Betrieben eingegriffen. Deshalb ist gerade vor dem Hintergrund der Standortsicherung und vor allem der zukünftigen strategischen Standortentwicklung der festzulegende Verlauf der Bauzonengrenzen mit den Betroffenen abzustimmen und ggf. auf deren Bedürfnisse anzupassen (zum Beispiel Metzgereibetrieb [REDACTED]). Gleichzeitig ist aus den besagten Gründen auch von erheblicher Bedeutung, dass dem Metzgereibetrieb [REDACTED], neben der derzeitigen Nutzung seines standortnahen Parkplatzes, auch die Wahlmöglichkeit aus baurechtlicher Sichtweise, wie vorgesehen, verbindlich eröffnet wird, mittelfristig eine geschlossene Bebauung dort zu entwickeln.

Wir können dem Vorhaben somit zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass den bereits geäußerten Bedarfen und Bedenken der ansässigen Betriebe, gerade vor dem beschriebenen Hintergrund der Standortsicherung sowie der zukünftigen Entwicklung, ausreichend Rechnung getragen wird. Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor.

Beschluss: 7 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden. Die in der Stellungnahme angesprochenen Handwerksbetriebe befinden sich sämtlich innerhalb des Teilbereiches 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich West“.

Grundsätzlich wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Bestandsschutz einer baulichen Anlage und seiner Nutzung nicht eingeschränkt. Daraus folgt, dass sämtliche Gewerbebetriebe, die sich derzeit innerhalb des Geltungsbereiches befinden, ihren Betrieb in der bisherigen Weise fortsetzen können.

Bezüglich der Möglichkeiten, Betriebe zu erweitern, ist folgendes anzumerken:

Der sich auf den Fl.Nrn. 1263, 1263/1, 1266 und 1267 (alle Gem. Landshut) bestehende Produktions- und Verkaufsstandort einer Metzgerei wird im Bebauungsplan Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich West“ mit umfassenden Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet, da die festgesetzten Bauzonen 1 und 2 auch die derzeit bestehenden Stellplatzflächen umfassen. Zudem wurde von Seiten des Inhabers angedeutet, dass aufgrund von EU-Vorgaben eine Erweiterung dieses Produktionsstandortes ohnehin nicht in Frage kommt.

Bei der auf der Fl.Nr. 1251/1, Gem. Landshut vorhandenen Glaserei ergibt sich folgende Situation: Das Baufenster der Bauzone 2 umfasst nicht das gesamte Bestandsgebäude der Hs.Nr. 37. Da aber im vorderen Bereich des Grundstücks noch freie Flächen vorhanden sind, die aufgrund der Festsetzungen für den Teilbereich West auch überbaubar wären, könnten dem Betrieb bei einem Neubau auf der Fl.Nr. 1251/1 in etwa gleich große Flächen wie bisher zur Verfügung gestellt werden. Eine Einschränkung ist somit nicht gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des vorhandenen hohen Maßes der baulichen Nutzung auf der Fl.Nr. 1251/1 aber bereits jetzt, ohne den gegenständlichen Bebauungsplan, nicht gegeben.

Allgemein ist anzumerken, dass der Bebauungsplan Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich West“ keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist der Aspekt des Einfügens in die Umgebung im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu prüfen. Hier ergeben sich somit keine Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation und dem entsprechend auch keine

Einschränkung von gewerblichen Nutzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.
Der Stellungnahme wurde somit bereits vollumfänglich Rechnung getragen.

2.13 Stadtwerke Landshut – Netz / Technischer Service –
mit Schreiben vom 02.10.2013

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser /
Abwasser:

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 7 : 1

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

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.


mit Schreiben vom 27.09.2013

Äußerungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.


Die in Kursivschrift abgedruckten Passagen spiegeln 1:1 den Text der aktuellen Begründung wieder.

Es werden folgende Bedenken und Anregungen getroffen.

A) Bedenken

1. Allgemeines

- *Die Bebauung weist hier eine überwiegend kleinteilige Struktur - unterbrochen vom sehr massiv in das Straßenbild eingreifenden Baukörper eines großflächigen Einzelhandels - von Gebäuden.....auf.*

Dass die Bebauung in der Inneren Münchener Straße eine überwiegend kleinteilige Struktur aufweist, wird in Abrede gestellt. Der unbestimmte Rechtsbegriff „kleinteilige Baustruktur“ ist nicht nachvollziehbar und bedarf einer Erläuterung, um einer Überprüfung standzuhalten. Nach diesseitiger Auffassung ist der Begriff „Kleinteilige Baustruktur“ im genannten Zusammenhang von weniger als 40 % der betrachteten südseitigen Fassadenflächen anzuwenden (siehe Abb. 1 die kleinteilige Struktur ist rot gekennzeichnet). Darüber hinaus erscheint es aus diesseitiger Sicht als nicht statthaft die nordseitige Baustruktur bei der Betrachtung auszuklammern. Aus diesem Rest kleinteiliger Baustruktur eine städtebauliche Entwicklung für diesen zentrumsnahen Bereich abzuleiten erscheint abwegig, zumal die Nordseite der Inneren Münchener Straße seit vielen Jahren zu 95 % als Fortsetzung der Zentrumsbebauung nach Westen massivst bebaut ist. Von dieser eine städtebauliche Entwicklung abzuleiten wäre nicht sinnvoll und bedarf vor allem im Zusammenhang mit dem Nachverdichtungsgebot einer ausführlichen Begründung. Außerdem lässt sich das Rad wegen der vorhandenen massiven Bebauung nicht mehr zurückdrehen. Die verbliebene kleinteilige Baustruktur wird zwangsläufig durch das Zusammenfügen von Grundstücksflächen verschwinden (siehe unter anderem das Grundstück ). Die angestrebten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden ihren Teil dazu beitragen.

- *Die vorhandene Bebauung greift an manchen Stellen - sei es durch Terrassierungen, durch Abholzungen, durch Rückgebäude oder durch Bergkeller teilweise massiv in den Hang ein. Ein Landschaftsschutzgebiet soll den bewaldeten Teil des Hanges vor weiteren Eingriffen sichern.*

Hier wird eine Entwicklung aufgezeigt, die so nicht stattgefunden hat. Es wird in den Raum gestellt, dass die bestehende Bebauung in die Bewaldung des Hanges hineingetrieben wurde. Der Sachverhalt ist genau umgekehrt. Ein nur schwer aufzuhaltender Wildwuchs hat die Kleingärten vereinnahmt.

Nach mündlichen Quellen sind die langgestreckten Grundrissformen der verbliebenen kleinteiligen Bebauung dem Umstand zu verdanken, dass den im Gries an-

gesiedelten Handwerker Teile des unbewaldeten Annabergs übereignet wurden, weil dieser nur schwer zu bewirtschaften war. Die Grundstücke reichten dann vom Handwerkerhaus mit Vorgarten bis zum Ainmillerweg bzw. zur oberen Hangkante. Die Teile unter dem Ainmillerweg wurden und werden teilweise bis heute von Kleingärtnern genutzt (siehe Abb. 2).

Im Jahr 1982 wurde auf diesem Areal ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Ob dieser Vorgang zu rechtfertigen ist, wird bezweifelt. Die genannten Terrassierungen waren zur kleingärtnerischen Nutzung erforderlich, die aufgeführten Abholungen haben nicht stattgefunden. Es wurden nur wenige kranke Bäume gefällt. Vom Sturm umgeworfene Bäume wurden zerlegt, außerdem wurde der kaum zu bändigende Wildwuchs beseitigt. Die kleingärtnerische Nutzung an dem steilen Hang ist nur unter großen Anstrengungen möglich. Die Bewirtschaftung eines Hangwaldes durch Privatpersonen ist nicht möglich, vor allem weil die betroffenen Grundstücke keine Zuwegung haben. Das Privatrecht ist auch deswegen vor das öffentliche Interesse zu stellen, weil der an die Bebauung heranrückende und immer höher werdende Baumbestand die Belichtung der Bebauung eklatant einschränkt. Das schnelle Wachstum der am Nordhang zum Licht strebenden Bäume weist einen sehr schlanken Wuchs auf, der in der Vergangenheit immer wieder zum Umstürzen von Bäumen geführt hat.

- *Im Planungsgebiet gibt es immer wieder Bestrebungen, bestehende Gebäude durch neue zu ersetzen. Die Planungen hierzu weisen teilweise - unter planerischem Verweis auf den vorhandenen Bestand - deutliche Eingriffe in den Hang auf.*

Die Bestrebungen, bestehende Gebäude durch neue zu ersetzen ist aus der Tatsache abzuleiten, dass verschiedene Gebäudeteile im Straßenzug z.T. seit 10 Jahren leer stehen, da deren Sanierung nicht möglich ist.

Die aus dem 19. Jahrhundert stammende Bausubstanz griff damals schon zweigeschossig in den Hang ein. Terrassierungen waren nicht zur kleingärtnerischen Nutzung gedacht sondern zur Sicherung des Hanges erforderlich.

Die Bebauung an der Nordseite der Inneren Münchener Straße weist die selben Städtebaulichen Merkmale auf.

Der letzte Eingriff wurde 1991 auf dem Grundstück Innere Münchener Straße 47 als Ersatzbau genehmigt und gebaut. Die zugehörigen Terrassierungen waren nicht nur zur kleingärtnerischen Nutzung sondern hauptsächlich auch zur Sicherung des Hanges erforderlich.

- *Auch kann nicht gewährleistet werden, dass die weitgehend geschlossene Baustruktur durch Neubauten im Laufe der Zeit nicht verwässert wird.*

Dieser Satz bedarf einer Erläuterung und sollte gegebenenfalls umformuliert werden.

2.2 Landschaftsplan

- *.....ist das Biotop Nr. 94 eingetragen. In diesem Bereich sind Bewirtschaftungsregeln und Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Einhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Element festgelegt.*

Die Anwendbarkeit, vor allem der Bewirtschaftungsregeln wird angezweifelt.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

- *Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landes-*

recht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Es ist davon auszugehen, dass gerade für den bestehenden großflächigen Einzelhandel ein Ersatzbau entstehen kann und soll, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandssituation

- *Das Planungsgebiet ist entlang der Inneren Münchener Straße geprägt von weitgehend geschlossener Bebauung. Ausnahmen bilden die Durchgänge zur Gebäuderückseite bei den Hs.Nrn. 25 und 37 a sowie eine Garagenzufahrt an der Hs.Nr. 39, wodurch für die betroffenen Grundstücke eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO impliziert wird.*

Dieser Absatz bedarf einer Konkretisierung, er ist nicht nachvollziehbar.

- *Die Dachlandschaft ist im Wesentlichen von Satteldächern geprägt, deren Firstrichtung bis auf zwei Ausnahmen parallel zur Straße stehen (Hs.Nr 47 und 53 senkrecht zur Straße). Zudem weist die Hs.Nr 43 ein Flachdach und die Hs.Nr 37 a ein Pyramidendach auf.*

Diese Feststellung ist nicht richtig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer innerhalb des Geltungsbereiches oder ein flach geneigtes nehmen eine Fläche von ca 4000 m² ein. Die Sattel- und Walmdächer nehmen ca 2700 m² der Dachlandschaft ein.

- *Der Hang ist bewaldet und weist eine starke Steigung auf. Für den Hangbereich wurde mit Datum 27.4.1982 ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das im Planungsbereich im Wesentlichen an den Gebäudebestand heranreicht. Im Bereich der Hs.Nrn. 37, 43, 47 und 53 befinden sich Gebäudeteile auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, im Bereich der Hs.Nrn. 39 und 49 wird zum Teil vom Bestand etwas abgerückt.*

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet weist im Norden einen nicht nachvollziehbaren parzellenscharfen Verlauf auf, der willkürlich erscheint. Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Landschaftsschutzgebiet von Hausnummer 49 abrückt um dann Hausnummer 37 und 43 zu durchschneiden. Diesbezüglich wird um Aufklärung gebeten. Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes kommt angesichts der kleingärtnerischen Nutzung einer Enteignung gleich und bedarf einer Überprüfung.

5. Festsetzungen

- *Entlang der bestehenden Gebäudekante an der Inneren Münchener Straße wird eine Baulinie festgesetzt. Dahinter wird eine ca. 12,00 m breite, durch eine Baugrenze abgegrenzte Zone in geschlossener Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgelegt (Bauzone1).*

Die vorgegebene hintere Baugrenze zur Bauzone 1 erscheint willkürlich und bedarf einer Anpassung bzw. einer Begründung. Auch die Grundstücke von Hausnummer 37a bis 49 sind als geschlossene Bebauung zu bewerten, die lediglich durch Lichthöfe unterbrochen wird. Die vorgetragene Baugrenze beschneidet bestehendes Baurecht.

- *Langfristig führt dies zusätzlich zur Schließung der derzeit vorhandenen Stiche in den rückwärtigen Bereich. Ohne Festsetzung ist es möglich, dass sich die im Bereich der bestehenden Stiche (Hs.Nrn. 25, 37a und 39) vorhandene abweichende Bauweise weiter verbreitet und den geschlossenen Charakter der Häuserzeile aufweicht.*

Die Annahme, dass sich die im Bereich der bestehenden Stiche vorhandene abweichende Bauweise weiter verbreitet und den geschlossenen Charakter der Häuserzeile aufweicht wird in Frage gestellt. Es ist allenfalls denkbar, dass unter künftig geplanten Gebäuden eine zwingend notwendige Erschließung des LSG bzw. der Kleingärten erfolgt, um eine Bewirtschaftung zu ermöglichen.

- *Daran südlich anschließend wird eine Zone festgesetzt, in der abweichende Bebauung nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig ist (Bauzone 2). Die abweichende Bauweise kennzeichnet eine einseitig mögliche Grenzbebauung und auf der anderen Seite eine Bebauung mit der Abstandsflächenmaßgabe 1/2H. Dadurch wird die Belichtung und Belüftung der Südseite der Bebauung sicher gestellt.*

Die rückwärtige Bauzone beschneidet bestehendes Baurecht mehrfach. Hier bedarf es ebenfalls einer Begründung.

Im Rahmen der Beschlussfassung am 19.7.2013 durch den Bausenat wurde zunächst kritisiert, dass durch das Fehlen der Bauzone 2 auf dem Flurstück mit der Hausnummer 27 (großflächiger Einzelhandel) vergleichsweise sehr hohes Baurecht eingeräumt wurde. Daraufhin wurden auch in diesem Bereich die Bauzone 1 und die Bauzone 2 eingerichtet.

Diese Änderung geht allerdings ins Leere, da aufgrund der Festsetzung mit der Abstandsflächenmaßgabe 1/2H an einer seitlichen Grundstücksgrenze, eine bauordnungsrechtliche, nachbarschützende Regelung greift, die das Maß der baulichen Nutzung für breite Grundstücke nur marginal einschränkt. Für die sehr schmalen Grundstücke mit der wirklich kleinteiligen Bebauung erscheint diese Maßgabe im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung auch sinnvoll, nachdem aber eine Vorgabe fehlt, welche Grenze bebaut werden kann, führt auch das im Zusammenhang mit dem Nachbarschutz zu Fehlentwicklungen.

- *An einigen Stellen (Hs.Nrn. 41, 43 und 49, vor allem aber im Bereich des Einzelhandelsgebäudes) weist der Bestand eine tiefere geschlossene Bebauung auf, als im Bebauungsplan zugelassen wird. Eine Orientierung am Bestand ist hier nicht in Gänze möglich, da durch die ansonsten mögliche große Gebäudetiefe in geschlossener Bauweise keine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung mehr gesichert ist. Dies gilt im Besonderen für Nachfolgebauten auf der Fläche des Einzelhandelsgebäudes, falls dieses abgebrochen werden sollte.*

Die Argumentation ist insofern nicht nachvollziehbar, als es auch in der bestehenden Bebauung Lichthöfe gibt und künftig geben wird, die Belichtung und Belüftung gewährleisten. Dieses wird ohnehin über die BayBo sichergestellt. Künftige Planungen haben sich danach und entsprechend der geplanten Mischgebietsnutzung zu richten. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf die Haus Nummer 43 verwiesen, in dem keinerlei Belichtungs- und Belüftungsprobleme bestehen. Durch die Unterteilung des Grundstücks Hausnummer 27 in zwei Zonen wird wie bereits erläutert, keine Verbesserung erreicht, auch hier muss durch die Planer entsprechend der geplanten Art der Nutzung für ausreichend Belichtung und Belüftung gesorgt werden.

- *Eine Führung entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze würde die Bauzone 2 in diesem Abschnitt unverhältnismäßig einschränken. Aufgrund von vorhandenen Terrassierungen und Gartennutzungen ist auch die Funktion des Landschaftsschutzge-*

bietet in diesem Bereich bereits eingeschränkt, so dass hier der Eingriff in dieses Gebiet als hinnehmbar angesehen werden kann. Dennoch befinden sich, wie im Punkt 3 bereits beschrieben, immer noch Teile von Bestandsbaukörpern (Hs.Nrn. 37 und 47) sowie von Terrassen außerhalb der Bauräume. Demgegenüber tritt das Landschaftsschutzgebiet bei der Hs.Nr. 49 hinter die ohnehin tiefe Bestandsbebauung zurück, so dass eine entsprechende Führung der Baugrenze unangemessen weite Eingriffe in den Hang ermöglichen würde. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich deshalb hier am Bestand. Außerhalb der Bauräume sind keine Bebauungen, keine Abgrabungen oder Aufschüttungen und auch keine Terrassen zulässig, um das Landschaftsschutzgebiet und den steilen Hang dauerhaft zu schützen und nicht zu gefährden. Vor diesem Hintergrund ist auch tolerabel, dass die sich außerhalb der Bauräume befindenden Gebäudeteile der Hs.Nrn. 37 und 47, Terrassen und auch Stützmauern nicht langfristig gesichert werden (der Schutz des derzeitigen Gebäudestandes dagegen wird durch die Festsetzungen nicht berührt).

Der hier aufgezeigte Blickwinkel sollte dringend korrigiert werden. Die Gebäude von Hs.Nrn. 37 und 47 sind im Bestand zu sichern. Im Zusammenhang mit der bereits erwähnten Gartennutzung sind Terrassen und Stützmauern zur Sicherung des Hanges für zulässig zu erklären.

- Auch die nicht gesicherte Lage einiger der vorhandenen Bergkeller erfordert eine Begrenzung der Bebaubarkeit.

Dieser Satz bedarf einer Erläuterung.

- Auch der Erhalt von Gehölzen wird (siehe Punkt 3) durch die entsprechende Zulässigkeit von Kahlschlägen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in einem aus heutiger Sicht unzureichenden Maß gesichert, so dass die genannte Festsetzung notwendig ist.

Dies widerspricht der angestammten Nutzung und ist ebenfalls verständlich zu machen.

B) Anregungen

Es wird beantragt, folgende Anregungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Es wird eine Verbreiterung der Bauzone 1 gemäß der beiliegenden Zeichnung unter Zugrundelegung der Bestandsbebauung gefordert. Die bislang un bebauten Flächen sind hier als Lichthöfe innerhalb einer geschlossenen Bebauung zu bewerten (siehe Abb. 3).
2. Aufgrund vor allem der Neigung des Hanges und der baulichen Sicherung der künstlichen unteren Hangkante sollte auch die Bauzone 2 verbreitert werden. In der Abb. 3 wird die Verschiebung der Baugrenzen mit roten Pfeilen markiert.
3. Für ausreichende Belichtung und Belüftung im Zusammenhang mit nachbarschützenden Belangen sollten konkrete Baugrenzen sorgen, die teilweise in der bestehenden Bebauung verankert sind. In der Abb. 3 wird die Verschiebung der Baugrenzen mit roten Pfeilen markiert.
4. Die Angabe von Wandhöhen für den Straßenraum wäre für die Entwicklung des Straßenbildes sinnvoll.

Beschluss: 7 : 1

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Es wird darauf hingewiesen, dass der zur Stellungnahme zugesandte Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgeteilt und diese nun fortgeführt werden.

Zu A) Bedenken:

Zu 1. Allgemeines:

Zuerst ist festzustellen, dass der Pkt. 1 der Begründung nur eine kurze Zusammenfassung der Bestandssituation und der Intention der Planung darstellte. Die einzelnen Punkte werden im weiteren Verlauf der Begründung (jetzt: die beiden Begründungen zur den Teilbereichen Ost und West) genauer beschrieben.

Die Gebäudestruktur auf der Südseite der Inneren Münchener Straße wird von Seiten der Stadt Landshut – mit Ausnahme des massiven Riegels des derzeit nicht genutzten Einzelhandelsstandortes – durchaus als kleinteilig angesehen, vor allem, wenn man dem einige Strukturen auf der Nordseite und den bereits erwähnten Einzelhandelsriegel gegenüber stellt. Die Bestandssituation wurde im Übrigen im Pkt. 3 der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan detailliert beschrieben und auch in die Begründungen der beiden Teilbereiche übernommen. Entsprechend der Anmerkung in der Stellungnahme werden dort auch eine Bestandsaufnahme der Nordseite und der dem Planungsgebiet angrenzenden Bereiche der Südseite mit integriert. Die Folgerungen daraus für die anzustrebende städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet, auch im Hinblick auf die Ergebnisse der Voruntersuchung im Bereich der Inneren Münchener Straße zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes, sind in weitere Punkte der Begründungen eingeflossen. Die städtebauliche Ableitung einer kleinteiligen Struktur (wobei kleinteilig nicht heißt, mit geringer Dichte) wird entgegen der Stellungnahme als nachvollziehbar und sinnvoll eingeschätzt. Der massive Einzelhandelsriegel bildet hier eine Ausnahme. Aufgrund der städtebaulichen Intention, den Einzelhandelsstandort dauerhaft zu sichern – weshalb auch der östliche Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes 09-49/1 als qualifizierter Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel weitergeführt wird – tritt hier ausnahmsweise nach Abwägung die ansonsten kleinteilige Baustruktur zurück. Auf der anderen Seite wurde in der o.g. Voruntersuchung dargelegt, dass die großflächigen Strukturen auf der Nordseite (Bereich Hs.Nrn. 18-36) einer baulich-gestalterischen Überarbeitung bedürfen, weshalb eine Ableitung des städtebaulichen Konzepts hieraus nicht in Frage kommt. Zudem unterscheiden sich auf der Nordseite die Erschließungs- (zweiseitig) und die Vegetationssituation (nahezu keine Vegetation) sowie auch die Belichtungsverhältnisse von denen auf der Südseite erheblich, was ebenfalls einer Einbeziehung der Nordseite in die Konzeptionserwägungen des Bebauungsplanes entgegensteht. Das Nachverdichtungsgebot kommt im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen (Ausnahme: Parkplätze der Metzgerei auf der Fl.Nr. 1267, Gem. Landshut und des Discounters am Kupfereck) aufgrund der vorhandenen hohen, in Teilen überhohen baulichen Dichte demgegenüber nicht zum Tragen. Der Annahme des Einwandträgers, dass die verbliebene kleinteilige Baustruktur langfristig verschwinden würde entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen und wurde im Bebauungsplan mit folgender Festsetzung für den westlichen Teilbereich begegnet: In der Bauzone 2 dürfen nur Gebäude mit einer Breite von max. 12,00m errichtet werden. Es können dort bei größeren Grundstücken auch mehrere Gebäude, die untereinander aber einen Abstand von 1/2h aufweisen müssen errichtet werden. Die Festsetzung der Bauweise mit der Abstandsflächenregelung für die Bauzone 2 bleibt davon unberührt, da auch das Verhältnis der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen geregelt werden soll. Somit wird verhindert, dass auf Grundstücken, wie der Fl.Nr. 1267

massive Gebäude entstehen. Dies entspricht auch einer Forderung des Stadtrates aus der Sitzung des Bausenates vom 19.07.2013.

Des Weiteren wird die Rechtmäßigkeit des Landschaftsschutzgebietes bezweifelt und damit begründet, dass der Wald erst nach der Bebauung durch Wildwuchs entstanden ist und der Hang ursprünglich eine Gartennutzung aufgewiesen hat. Grundsätzlich ist die Satzung zum Landschaftsschutzgebiet nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist rechtskräftig gültig und somit als gegeben anzusehen. Der gegenständliche Bebauungsplan ergänzt die Regularien der Satzung des Landschaftsschutzgebietes ausgehend von der besonderen Schutzwürdigkeit des Gebietes. Nach Auffassung der Stadt Landshut sind Bestimmungen, dass Flächen am Hang bis 0,1ha Größe genehmigungsfrei und sogar größere unter bestimmten Voraussetzungen mit Genehmigung gerodet werden dürfen, korrekturbedürftig. Von dieser Möglichkeit wurde erst kürzlich auf der Fl.Nr. 1256 Gebrauch gemacht. Die Bewaldung des Hanges wird aber als unbedingt zu erhalten eingestuft. Bereits Katasterpläne des 19. Jahrhunderts zeigen eine Bewaldung des Hanges. Inzwischen ist der Bereich ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhängeleiten westlich und östlich der Stadt und übernimmt obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhängeleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carosahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Der Wald übernimmt auch eine zentrale Funktion für die Hangsicherung, im Gegensatz zu Terrassierungen, die für die Errichtung erst einmal einen destabilisierenden Eingriff in den Hang voraussetzen. Solche Eingriffe sind aufgrund der Steilheit des Hanges, der Zunahme von Starkregenereignissen in der Zukunft und aus Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen am Hangfuß zu vermeiden. Auch die Regierung von Niederbayern hat im Rahmen ihrer Stellungnahme im vorliegenden Beteiligungsverfahren den naturschutzfachlichen Hinweis erteilt, dass im Hangbereich Gehölzentnahmen unterbleiben sollten. Damit folgt die Regierung auch ihrer eigenen fachlichen Argumentation aus dem Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsschutzgebietes, wo die Schutzwürdigkeit des Gebietes bejaht wird (Schreiben vom 22.05.1981). Daher wird die Festsetzung, dass im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sämtliche Gehölze zu erhalten sind, weiter aufrecht erhalten. In Abwägung mit den o.g. Aspekten tritt hier die Möglichkeit der Nutzung als Kleingärten zurück.

Die Formulierung *„Im Planungsgebiet gibt es immer wieder Bestrebungen, bestehende Gebäude durch neue zu ersetzen. Die Planungen hierzu weisen teilweise - unter planerischem Verweis auf den vorhandenen Bestand - deutliche Eingriffe in den Hang auf“* war missverständlich. Sie wurde geändert in *„Im Planungsgebiet gibt es im Zuge des Ersatzes von Alt- durch Neubauten immer wieder Bestrebungen unter planerischem Verweis auf den vorhandenen Bestand weitere Eingriffe in den Hang vorzunehmen“*. Damit wird der Intention des Satzes, dass beim legitimen Abbruch von Gebäuden und anschließendem Neubau in einigen Fällen eine Intensivierung der bereits vorhandenen Hangeingriffe angestrebt wurde und wird, besser Rechnung getragen. Der Bebauungsplan hat aber zum Ziel, Hangeingriffe auf ein tolerierbares Maß zu beschränken, was in der Festsetzung, dass außerhalb der Bauzonen 1 und 2 auch keine Terrassierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sind, mündet. Terrassierungen werden, wie bereits oben beschrieben, nicht als geeignetes Mittel zur Hangstabilisierung angesehen.

Der Satz *„Auch kann nicht gewährleistet werden, dass die weitgehend geschlossene Baustruktur durch Neubauten im Laufe der Zeit nicht verwässert wird“*, wurde ersetzt durch eine kurze Begründung, warum die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist. Es ist aber, wie bereits oben erwähnt, anzumerken, dass der Pkt. 1 der Begründung nur eine Kurzzusammenfassung der Planintentionen darstellte. Der Sachverhalt „Verwässerung der geschlossenen Baustruktur“ wird im weiteren Verlauf der Begründung zum Teilbereich West ausführlich dargestellt.

Zu 2.2 Landschaftsplan:

Der Pkt. 2.2 trifft keine wertenden Aussagen über die Inhalte des Landschaftsplanes, sondern stellt lediglich dar, welche Darstellungen der Landschaftsplan im Planungsgebiet enthält. Der Pkt. 2.2 wird somit lediglich an die Teilung des Bebauungsplanes in einen östlichen und einen westlichen Bereich angepasst. Bei der Darlegung der Festsetzungen im Pkt. 5 der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan wurde bereits bisher kein Bezug auf die Bewirtschaftungsregeln im Landschaftsplan genommen, wodurch die Zweifel an deren Anwendbarkeit in der Stellungnahme ins Leere laufen, da sie für die Festsetzungen im Bebauungsplan unerheblich sind.

Zu 2.3 Anwendung des § 13a BauGB, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“:

Durch die Aufstellung des westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung hierzu nach sich zieht. Hier werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Daraus folgert, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Eine Änderung der bisherigen Zulässigkeiten erfolgt also nicht und wird folglich durch den Bebauungsplan auch nicht begründet. Die Anwendung des § 13a BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Teilbereich West somit möglich und wird auch weiterhin vollzogen.

Im Teilbereich Ost soll der Einzelhandelsstandort erhalten bleiben. Es soll ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden, in dem nur ein einziges Vorhaben zulässig ist mit einer Verkaufsfläche und einer Geschossfläche, die nicht größer sind als die bisher zulässigen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu einem solchen Vorhaben ist aber im Sinne des §3e UVPG nicht notwendig, solange keine Erweiterung stattfindet, was aufgrund der o.g. Festsetzungen hier ausgeschlossen werden kann. Somit ist auch im Teilbereich Ost die Anwendung des § 13a BauGB möglich.

Zu 3. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandssituation:

Die Südseite der Inneren Münchener Straße weist innerhalb des bisherigen Planungsgebietes außer bei den in der Stellungnahme genannten Gebäuden eine geschlossene Bebauung gem. §22 Abs. 3 BauNVO auf, d.h. es gibt keine seitlichen Grenzabstände, die Gebäude sind von der Straße aus gesehen an beiden Seiten an die Grenze gebaut. Die Hs.Nrn. 25, 37a und 39 allerdings sind nur an einer Seite an die Grenze gebaut, da sich auf den jeweiligen Grundstücken noch eine seitliche Durchfahrt befindet. Das entspricht einer abweichenden Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO. Der Aspekt wurde in den Begründungen zu den beiden Teilbereichen konkretisiert. Zudem wurde in die Begründungen eingefügt, dass die Hs.Nr. 53 eine offene Bauweise aufweist (wenn auch nur mit geringen Grenzabständen). Wie unter „Zu 1.“ bereits dargestellt, wird außerdem eine Bestandsaufnahme der Nordseite der Inneren Münchener Straße und der angrenzenden Bereiche der Südseite in die Begründungen aufgenommen.

Die Aussage in der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan, dass die Dachlandschaft im bisherigen Planungsbereich im Wesentlichen von Satteldächern geprägt ist, war insofern missverständlich, als nicht deutlich wurde, dass dies für den kleinteiligen Bereich zwischen den Hs.Nrn. 37a und 53 gilt. Dies wurde klargestellt; somit ist die Aussage auch zutreffend. Außerdem wurde dargestellt, dass das Einzelhandelsgebäude ein Flachdach aufweist. Die Erweiterung der Bestandsbetrachtung auf die Nordseite und die angrenzenden Bereiche der Südseite der Inneren Münchener Straße wurde auch für die Dachformen durchgeführt.

Zum Thema Landschaftsschutzgebiet ist anzumerken, dass, wie unter „Zu 1.“ bereits dargelegt, die Ausweisung oder eine Überprüfung des Landschaftsschutzgebietes nicht Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens ist. Dem „sprunghaften“ Verlauf der Grenze des Gebietes wurde im Bebauungsplan bereits durch die demgegenüber begradigte südliche Baugrenze der Bauzone 2 begegnet, die in einigen Bereichen auch

Flächen des Landschaftsschutzgebietes mit einschließt, einige wenige aber auch ausschließt (z.B. bei Hs.Nr. 49). Die Beweggründe für die Führung dieser Baugrenze werden im weiteren Verlauf der Begründungen zu den beiden Teilbereichen dargestellt. Im Übrigen gilt für die Ausführungen zu Pkt. 3 der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan grundsätzlich, dass dort nur eine Bestandsaufnahme stattgefunden hat und keine Folgerungen für Festsetzungen.

Zu 5. Festsetzungen:

Die Breite der Bauzone 1 wurde gemäß Beschluss des Bausenates vom 15.11.2013 im Teilbereich West auf 15m erweitert. Eine noch größere Tiefe ist wegen der vorhandenen Belichtungsverhältnisse aber nicht mehr möglich. Aufgrund des steil ansteigenden Hangs auf der Südseite wird die Belichtungsmöglichkeit mit zunehmender Gebäudetiefe und zunehmender Nähe zum Hang auch in oberen Geschossen immer schlechter. Zudem ist im Bereich der Bauzone 2 mit den Festsetzungen der abweichenden Bauweise und (neu hinzugekommen) der maximalen Gebäudebreite von 12,00m durchaus die Möglichkeit gegeben, sehr dicht – nur mit einem Streifen für die Belichtung und Belüftung zwischen den Gebäuden – zu bauen. Und da dieser schmale Streifen – mit der Erschwernis der Verschattung durch den Hang – allein für die Belichtung der gesamten Südseite der Gebäude sorgen muss, d.h. die Belichtung von Gebäuden in der Bauzone 1 im Wesentlichen einseitig von Norden her erfolgt, werden größere Tiefen als die nun festgesetzten 15m für die Bauzone 1 als zu groß für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesehen. Das Selbe gilt für die Festsetzung der Breite der Gebäude in Bauzone 2 auf 12m. Hier ist aufgrund von Anforderungen aus dem Brandschutz (Brandwand an Grundstücksgrenzen) regelmäßig auch von einer nur einseitigen Belichtung und Belüftung auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind die trotz der Erweiterung der Bauzone 1 immer noch vorhandenen Reduzierungen der Möglichkeit der geschlossenen Bauweise für die Hs.Nrn. 43, 49 und 51 als hinnehmbar anzusehen, auch da zum einen bei der Hs.Nr. 43 durch die Tiefe der Bauzone 2 sogar ein erweitertes Baurecht etabliert wird und zum anderen bei den Hs.Nrn. 49 und 51 aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Einschränkung im Bereich des bestehenden Parkplatzes mehr als ausgeglichen werden können.

Im Teilbereich Ost werden ein Baufenster, eine Geschossigkeit sowie Grund- und Geschossflächen festgesetzt, die sich am bestehenden Einzelhandelsbaukörper orientieren. Somit findet hier ebenfalls keine Baurechtseinschränkung statt.

Bezüglich der Aufweichung der vorhandenen weitgehend geschlossenen Bauweise ist festzuhalten, dass ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Teilbereich West aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB und der Situation bei den Hs.Nrn. 37a und 39 Neuplanungen zulässig wären, die auf Grundstücken mit bisher geschlossener Bebauung Gebäude mit seitlichen Durchfahrten vorsehen, also eine abweichende Bauweise aufweisen. Sollte dies mehrmals vorkommen, wäre der geschlossene Charakter der Bebauung innerhalb des Planungsgebietes nicht mehr gegeben.

Die Festsetzungen der Bauzone 2 beschneiden bestehendes Baurecht nicht. Die Kompensationsmöglichkeiten für die geschlossene Bauweise der Hs.Nrn. 43, 49 und 51 im Bereich der Bauzone 2 wurden bereits dargestellt. Die Überschreitungen der südlichen Baugrenze bei den Hs. Nrn. 37 und 47 stellt ebenfalls keine Baurechtseinschränkungen dar. Die Flächen jenseits der südlichen Baugrenze können auch unter Beachtung der Festsetzungen für die Bauzone 2 innerhalb dieser ausgeglichen werden können. Erweiterungen der bestehenden Bebauung kommen aufgrund der bereits vorhandenen hohen Dichte der Bebauung ohnehin nicht in Frage (Maximales Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,6 bei Mischgebieten – ist bereits erreicht unter der Berücksichtigung, dass die Hangbereiche kein Bauland im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO sind).

Die Einwendung bezüglich der Einrichtung der Bauzone 2 für den Bereich des Einzelhandelsgebäudes ist berechtigt. Wie unter „Zu 1.“ bereits dargestellt wird aber aufgrund der städtebaulichen Intention, den Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern, der

östliche Teilbereich des Bebauungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang wird auch ein Baufenster, das sich am derzeitigen Bestand orientiert festgesetzt. Die Beschlussfassung vom 19.07.2013 bzgl. der Fortführung der Bauzone 2 auf die Fläche des Einzelhandelsgebäudes ist somit hinfällig. Im westlichen Teilbereich stellt sich das angesprochene Problem allerdings für die Fl.Nr. 1267 genauso; außerdem könnten durch die Zusammenlegung von Grundstücken weitere ähnlich gelagerte Situationen auftreten. Allein die Festsetzung eines seitlichen Grenzabstandes für die Bauzone 2 würde die Errichtung von monolithen Baukörpern nicht dauerhaft verhindern. Daher wurde für die Bauzone 2 die Festsetzung in den westlichen Teilbereich aufgenommen, dass die Gebäude in der Bauzone 2 max. 12,00m breit sein dürfen und zwischen diesen ein Abstand von 1/2h vorhanden sein muss. Die Festsetzung wurde unter „Zu 1.“ bereits erörtert. Eine Festlegung, an welche Grundstücksgrenze gebaut werden darf, wird als nicht notwendig erachtet. Durch die beiden Festsetzungen der abweichenden Bauweise mit Abstandsflächenregelung und der max. Gebäudebreite sind Fehlentwicklungen nicht mehr zu befürchten.

Bezüglich der Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung ist anzumerken, dass die Ausführungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO hierzu nur die unbestimmte Aussage „ausreichend“ enthalten. Konkretisiert wird nur die notwendige Größe von Belichtungsöffnungen im Gebäude im Bezug auf die Nettogrundfläche der zu belichtenden Räume. Zu möglichen Gebäudetiefen oder Gebäudestellungen enthält die BayBO keine konkreten Aussagen. Dies wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan geleistet, in dem die Bebaubarkeit so festgelegt wird, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist (siehe auch oben: Ausführungen zur nun 15m breiten Bauzone 1). Damit wird auch Rechtssicherheit für die Eigentümer geschaffen, die durch die unbestimmten Aussagen in der BayBO so nicht vorhanden ist. Die Hs.Nr. 43 hat im Übrigen deshalb derzeit kein Belichtungs- und Belüftungsproblem, weil die komplette Südseite des Gebäudes von Bebauung freigehalten und kein in der Bauzone 2 zulässiger Anbau davor platziert ist, der die Belichtungs- und Belüftungssituation für das Bestandsgebäude deutlich verschlechtern würde. Richtig ist, dass die bisherige Festsetzung der Bauzone 2 im Bereich von größeren Grundstücken wie der Fl.Nr. 1267 nicht für eine ausreichende Belichtung und Belüftung sorgen würde. Auch deshalb wurden für die Bauzone 2 eine maximale Gebäudebreite von 12m und ein Abstand zwischen den Gebäuden von 1/2h festgesetzt.

Die Gebäude der Hs.Nrn. 37 und 47 genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen erst, wenn Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken durchgeführt werden sollen. Es wurde oben bereits dargelegt, dass in diesem Fall die derzeit bebauten Flächen, die außerhalb der Bauzonen liegen, adäquat ersetzt werden können. Eine Korrektur der südlichen Baugrenze der Bauzone 2, die sämtliche Bestandsgebäude umfasst, ist in Abwägung mit den Belangen der Sicherung des Hanges und des Landschaftsschutzgebietes nicht notwendig. Eine Zulässigkeit von Terrassen oder Stützmauern außerhalb der Bauzonen würde dort bauliche Eingriffe in den Hang implizieren, die mit der Festsetzung der südlichen Baugrenze ausgeschlossen werden soll. Dass Terrassierungen als ein nicht geeignetes Mittel zur Hangstabilisierung angesehen werden, wurde bereits in „Zu 1.“ beschrieben.

Zum Thema Bergkeller ist Folgendes anzumerken: Gesichert ist, dass auf der gesamten Länge des Hanges entlang der Inneren Münchener Straße Bergkeller errichtet wurden. Allerdings kann bei den meisten nur die ungefähre Lage bestimmt werden, da entsprechende Vermessungsdaten fehlen. Einige sind darüber hinaus nicht mehr zugänglich. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es Bergkeller gibt, von denen man überhaupt nichts mehr weiß. Die Begrenzung der Bauzone 2 nach Süden wurde auch deshalb so festgelegt, um die Möglichkeit zu minimieren, dass im Zuge von Bauvorhaben Bergkeller und als dessen Folge bestehende Gebäude beschädigt werden.

Unter „Zu 1.“ wurde schon dargelegt, dass die Bewaldung des Hanges als unbedingt zu erhalten eingestuft wird. Die in der Stellungnahme implizierte angestammte Gartennutzung des Gesamthanges ist im Hinblick auf die seit mind. Anfang des 19. Jahrhunderts

vorhandene Waldstruktur als inzwischen obsolet einzustufen. Die Nutzung als Kleingärten, wie sie in kleineren Teilen des Hanges (teilweise, wie bei den Hs.Nrn. 39 und 49 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes) noch anzutreffen ist, tritt aus den unter „Zu 1.“ genannten Gründen hinter die Erhaltung der Gehölze innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zurück.

Zu B) Anregungen:

Zu 1.:

Die Bauzone 1 wird auf 15m verbreitert. Die Beweggründe wurden unter „Zu A) Bedenken – Zu 5. Festsetzungen“ bereits dargelegt.

Zu 2.:

Die Bauzone 2 wird nicht verbreitert. Eine Erweiterung würde unverhältnismäßig tiefe Eingriffe in den Hang ermöglichen und dessen Sicherung sowie die des Landschaftsschutzgebietes inkl. des Gehölzbestandes zuwiderlaufen. Eine Einschränkung vorhandenen Baurechts ist durch die Festsetzung der südlichen Baugrenze auch nicht gegeben. Die Argumente hierzu wurden bereits in „Zu A) Bedenken“ unter „Zu 1.“, „Zu 3.“ und „Zu 5.“ dargelegt.

Zu 3.:

Für eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Festsetzungen der Breite der Bauzone 1 und einer maximalen Gebäudebreite von 12,00m mit einem Abstand von 1/2h untereinander in der Bauzone 2 gesorgt. So wird verhindert, dass auch bei größeren Grundstücken monolithische Baukörper entstehen, die dann das Problemfeld Belichtung und Belüftung auf Basis der unbestimmten Aussagen des Art. 45 Abs. 2 BayBO zu behandeln haben. Auch in diesem Punkt wurden die Beweggründe für die Festsetzung in „Zu A) Bedenken“ unter „Zu 1.“ und „Zu 5.“ bereits genannt.

Zu 4.:

Eine Festsetzung von Wandhöhen wird nicht in den Teilbereich West aufgenommen. Da es sich in diesem Fall um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden alle Punkte, die nicht durch Festsetzungen geregelt sind, auf Basis des § 34 BauGB im Zuge der Genehmigung von Bauanträgen für den Einzelfall behandelt. Dies wird hier im Vergleich mit einer Festsetzung als sinnvoller erachtet, da die Ermittlung von Bezugspunkten für eine allgemeingültige Wandhöhenfestsetzung sowohl unten (Straßenverlauf einer bestehenden Straße mit Steigung) als auch im Dachbereich (Satteldächer trauf- und giebelständig, Zeldach, Flachdächer) problematisch wäre. Für das Baufenster des Einzelhandels im Teilbereich Ost wird dagegen eine Wandhöhe von 10,00m (Dachform: Flachdach) festgesetzt, die aus der Abwägung von Umgebungsbebauung (v.a. dem danebenliegenden Denkmal), derzeitigem Bestand und baulichen Notwendigkeiten für eine Neubebauung resultiert.

III. Teilung und Fortführung der Teilbereiche 09-49/1a und 09-49/1b

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 09-49/1 befindende Einzelhandelsstandort soll langfristig gesichert werden. Hierfür reichen allerdings die bisher getroffenen Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht aus. Daher wird der Bebauungsplan geteilt. Der westliche Teil wird als einfacher Bebauungsplan mit der Nr. 09-49/1a und der Bezeichnung „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich West“ weitergeführt. Der östliche Teil mit dem Einzelhandelsstandort wird als qualifizierter Bebauungsplan Nr. 09-49/1b und der Bezeichnung „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich Ost“ weitergeführt.

Beschluss: 8 : 0

IV. Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 09-49/1a

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich West“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 14.03.2014 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 14.03.2014 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. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 1

V. Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 09-49/1b

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 14.03.2014 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.

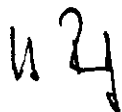
Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 14.03.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

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. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg – Teilbereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 1

Landshut, den 14.03.2014

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

