

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 14.03.2014

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-30/4 "Simmerbauerweg - Weickmannshöhe" 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. Billigungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 7/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

\_\_\_\_\_ einstimmig \_\_\_\_\_  
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 12.11.2013 bis einschl. 13.12.2013 zum Bebauungsplan Nr. 08-30/4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ vom 18.10.2013 i.d.F. vom 14.03.2014:

### **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 13.12.2013, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Freiwillige Feuerwehr der Stadt Landshut mit Schreiben vom 08.11.2013

- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 13.11.2013
- 1.3 Stadt Landshut -Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz-  
mit Schreiben vom 15.11.2013
- 1.4 Stadt Landshut -Stadtarchiv Landshut-  
mit Schreiben vom 18.11.2013
- 1.5 Stadtjugendring Landshut  
eingegangen am 18.11.2013
- 1.6 Stadt Landshut –Tiefbauamt-  
mit Schreiben vom 06.12.2013
- 1.7 Stadt Landshut – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen-  
mit Schreiben vom 11.12.2013

Beschluss: 7 : 0

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

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

- 2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 12.11.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH  
mit Schreiben vom 25.11.2013

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Telekom Deutschland GmbH befinden sich nicht innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Telekom Deutschland GmbH nicht notwendig.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.9 aufgenommen.

2.3 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 03.12.2013

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Gas & Wasser / Abwasser  
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
mit E-Mail vom 03.12.2013

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:

**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:**

Wie unter Punkt 6.1 der Begründung zutreffend genannt, liegen die folgenden beiden Baudenkmäler im Plangebiet:

- D-2-61-000-592, Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800; Nebengebäude mit Krüppelwalmdach, 19. Jh-Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
- D-2-61-000-592, Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800; Nebengebäude mit Krüppelwalmdach, 19- Bauernhaus

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG.

Danach sind diese nicht nur wie in der Begründung ausgeführt zu erhalten (Art. 4 DSchG) sondern es Bedarf auch jede Art von Veränderung an diesen und/ oder in Ihrem Nähebereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 DSchG), was auch dem Nachverdichtungswunsch bzw. seiner Realisierungsmöglichkeit enge Grenzen setzt.

Wir bitten den Erlaubnisvorbehalt ebenfalls als Hinweis oder Festsetzung in die Begründung aufzunehmen.

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.

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.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen für Baudenkmäler gemäß Art. 4-6 DSchG wurde in die Begründung unter Punkt 7 aufgenommen.

### 2.5 E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 09.12.2013

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Alle anderen Netzbetreiber wie die Stadtwerke und die Bayernwerk AG wurden im ersten Verfahrensschritt beteiligt und haben ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
mit Schreiben vom 11.12.2013

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
mit E-Mail vom 18.12.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Kabel Deutschland befinden sich nicht innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Kabel Deutschland nicht notwendig.

Im Zuge des Umbaus des Simmerbauerwegs wird Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig informiert.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.9 aufgenommen.

2.8 Untere Naturschutzbehörde/Fachkraft für Naturschutz  
mit Schreiben vom 07.01.2014

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

1. Herr [REDACTED] sprach am 06.12.2013 persönlich bei [REDACTED] im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vor:

1. Der in der Presse veröffentlichte Bebauungsplan stimmt mit dem ausgelegten Plan nicht überein.
2. In der Begründung wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Es ist jedoch nicht ersichtlich wie viele Einzelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden können.

### **Ergänzung:**

Der Einwender Herr [REDACTED] sprach am 13.12.2013 erneut bei [REDACTED] vor:

3. Wie im Bebauungsplan Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ sind auch zumindest soweit Bauvoranfragen vorliegen – im Bebauungsplan Nr. 08-30/4 „Simmerbauerweg – Weickmannshöhe“ das Maß der baulichen Nutzung, die Bauhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen und in Form von Baunutzungsschablonen darzustellen. Außerdem sind die Bauweisen und überbaubaren Grundstücksfläche zu definieren und die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen zu regeln.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

Wir bedauern, dass der in der Presse veröffentlichte Plan nicht mit dem ausgelegten Plan übereinstimmte. Der im Amtsblatt veröffentlichte Plan dient jedoch nur dazu die von der Planung Betroffenen in Kenntnis zu setzen. Um dem Plan genauere Informationen entnehmen zu können ist es ohnehin notwendig den im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ausgehängten Plan zu betrachten. Die Auslegung des Planes fand mit dem richtigen, dem Bausenat vorgelegten Planstand vom 18.10.2013, statt.

Zu 2.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist nicht, die Anzahl der zulässigen Gebäude stärker als bisher zu begrenzen, sondern um sicher zu stellen dass auf den Grundstücken im Planungsgebiet nur Einfamilienhäuser entstehen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Gebäuden wie bisher nach § 34 BauGB. Diesbezüglich ergibt sich keine Veränderung zur aktuellen Situation.

Zu 3.

Eine Nachverdichtung wie im Bebauungsplan Nr. 08-30/3 „Östlich Simmerbauerweg“ festgelegt, kann grundsätzlich hier nicht ausgeschlossen werden. Über die Verträglichkeit einer solchen Nachverdichtungsmaßnahme soll aber auf Grundlage einer Prüfung auf Basis des § 34 BauGB im Einzelfall entschieden werden. Daher ist diesbezüglich im Bebauungsplan nichts festgesetzt.



### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ vom 18.10.2013 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. 08-30/4 „Simmerbauerweg - Weickmannshöhe“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 14.03.2014  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

