

Beschl.-Nr. 11

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 11.07.2014

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 07-85/6 "Steffi-Graf-Straße / Kanalstraße"**  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Beschluss Erschließungsvertrag  
IV. Satzungsbeschluss

Referent: i.V. Bauberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit 8 gegen 1 Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2013 bis einschl. 20.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße / Kanalstraße“ vom 12.10.2012 i.d.F. vom 19.07.2013:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.09.2013, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 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 01.08.2013

1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 20.08.2013

- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 30.08.2013
- 1.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 03.09.2013
- 1.5 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz  
mit Schreiben eingegangen am 20.09.2013

Beschluss: 8 : 1

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

2. Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 01.08.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 11.08.2013

Wir stimmen vorliegendem Bebauungsplan zu.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Landshut -  
mit E-Mail vom 13.08.2013

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen. Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 08.08.2013

### Straßenbau:

Im Schreiben des Tiefbauamtes vom 15.10.2009 wurde der mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Finanzen und Wirtschaft, SG Anliegerleistungen und Straßenrecht abgestimmte Ausbau der Steffi-Graf-Straße im Abschnitt des Bebauungsplanes 07-85/6 festgelegt.

Diese Planung sah die Erschließung der Parzellen 16 und 1 - 3 von der Steffi-Graf-Straße vor. Die Steffi-Graf-Straße wurde somit im Jahr 2010 entsprechend endausgebaut. Die Aufwendungen der Zufahrten mit Absenkungen der Bordsteine sind somit in den Erschließungskosten enthalten. Im nun vorliegenden Bebauungsplan weicht die vorgesehene Bebauung im Bereich der Steffi-Graf-Straße von der damals festgelegten Planung doch erheblich ab. Die Erschließung der o. g. Parzellen erfolgt nun nicht mehr über die Steffi-Graf-Straße, so dass die Zufahrten und Absenkungen zurückgebaut werden müssen.

Ein Rückbau der Zufahrten und der Einmündung (Kosten ca. 20.000 €) kann nicht über Erschließungskosten abgerechnet werden, und würde nach so kurzer Zeit bei den dort sehr sensiblen Anliegern großes Unverständnis hervorrufen. Eine Rückforderung von Erschließungskosten ist deshalb ebenfalls zu erwarten.

Dies bezüglich bedarf es einer Abstimmung mit dem SG Anliegerleistungen und Straßenrecht.

Wasserwirtschaft: Keine Anmerkungen!

Verkehrswesen: Keine Anmerkungen!

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Steffi-Graf-Straße wurde 2010, insbesondere im vorliegenden Geltungsbereich auf der Grundlage eines intern abgestimmten Ausbauplanes aus dem Jahre 2009 endausgebaut. Zum Zeitpunkt der Festlegung dieses Ausbauplanes war es nicht auszuschließen, dass Grundstücke, die durch einen drei Meter breiten Grünstreifen von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden, als durch diese Verkehrsflächen erschlossen gelten würden oder erschließungskostenbeitragspflichtig sein würden. Während sich die vorliegende Bauleitplanung auf dem Gelände der ehemaligen Tennissportanlage „Mirlach“ zur damaligen Zeit noch im Entwurfsstadium befand, waren alle anderen Grundstücke entlang der Steffi-Graf-Straße zu diesem Zeitpunkt bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen beplant. Um einer unangemessenen Erschließungskostenbeitragsforderung vorzubeugen, wurden folglich beim Ausbau der Steffi-Graf-Straße im Jahr 2010 Zufahrten über den Grünstreifen für die fraglichen Grundstücke wenigstens im vorliegenden Geltungsbereich angelegt.

Aus heutiger Sicht erscheint die Erschließung für Parzelle Nr. 16 in der vorliegenden Planung unproblematisch hinsichtlich einer Erschließungsbeitragspflicht für die Steffi-Graf-Straße. Die Parzellen Nrn. 1 bis 3 werden vorliegend nicht, wie ursprünglich vorgesehen, durch die bestehenden Zufahrten über den Grünstreifen erschlossen, sondern durch eine in der aktuell vorliegenden Bebauungsplanung von der Steffi-Graf-Straße abzweigend vorgesehene innere Erschließung des Plangebietes. Auf Grund der mittlerweile in dieser Angelegenheit ergangenen richterlichen Entscheidung, gilt ein Grundstück, selbst wenn es durch einen Grünstreifen wie vorliegend in einer Breite von ca. drei Metern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getrennt wird, als durch diese Verkehrsfläche erschlossen. Insofern wäre das Risiko einer unangemessenen Erschließungskostenbeitragsforderung bezüglich aller über einen derartigen

Grünstreifen erschlossenen Grundstücke entlang der Steffi-Graf-Straße weggefallen, soweit das laufende Berufungsverfahren vorm Bayerischen Verwaltungsgerichtshof demnächst nicht zu einem anderen Ergebnis kommen wird. Die Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung bringt es mit sich, dass die schon hergestellten Zufahrten über den Grünstreifen nicht mehr benötigt werden und ein Rückbau im Rahmen der Grünordnungsplanung zu Gunsten von naturschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen vorgesehen ist. Unabhängig vom laufenden Berufungsverfahren werden die Planungsbegünstigten im Rahmen der städtebaulichen bzw. erschließungsvertraglichen Regelung zur anteiligen Bezahlung der auf Ihre Grundstücke entfallenden Erschließungskostenbeiträge für die Steffi-Graf-Straße sowie zur Umsetzung der vorliegenden Planung, insbesondere zum Rückbau der Zufahrten bis zur Gehsteighinterkante und zur Anpassung der Einmündung Steffi-Graf-Straße auf eigene Kosten, verpflichtet. Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht droht im Zusammenhang mit dem Rückbau der Zufahrten keine Pflicht zur Beitragsrückerstattung.

## 2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - München mit Schreiben vom 09.09.2013

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 (G 23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.11.2012 (P-2012-4807-1\_S2), die in vollem Umfang Gültigkeit besitzt.

### 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.

### Stellungnahme vom 27.11.2012:

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:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7439-0012: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Daher empfiehlt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im vorliegenden Fall, eine Umplanung des o.g. Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies kann durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der BayernViewer-Denkmal, in dem alle derzeit bekannten Bodendenkmäler eingetragen sind (<http://www.blfd.bayern.de>).

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (██████████ Tel.Nr. 0941/595748-0, ██████████) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

**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: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Luftbild-Fundstelle kartiert. Danach werden in diesem Areal Bodendenkmäler in Form von Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vermutet.

Das fragliche Areal liegt größtenteils im Geltungsbereich bereits rechtsgültiger Bebauungspläne. Die vorliegende Überplanung ist kleinräumig und grenzt allseitig an bereits durch Baumaßnahmen umfangreich veränderte Grundstücksflächen an. Die bisherige Bautätigkeit in diesem Bereich hat im Zusammenhang mit Hoch- und Tiefbaumaßnahmen keine Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage gebracht. Die Ausführungen können nur in sehr großräumigen Bezug gebracht werden und lassen die erforderliche Ortskenntnis vermissen. Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich an der angestrebten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen, deren Umsetzung, insbesondere im Bereich des kartierten Bodendenkmals, auf Grund der Eigentümerkonstellation größtenteils aus einer Hand erfolgen wird. Der kartierte Umgriff des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die vorliegende Planung enthält unter Ziff. 5 der Hinweise durch Text bzw. unter Ziff. 11 der Begründung entsprechende Ausführungen zum Bodendenkmalschutz. Im Rahmen der erschließungsvertraglichen Regelung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die Planungsbegünstigten explizit auf die Einhaltung der bodendenkmalpflegerischen Belange hingewiesen. Den denkmalpflegerischen Belangen kann somit vollumfänglich im nachgeordneten Verfahren Rechnung getragen werden.

## 2.6 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service - mit Schreiben vom 10.09.2013

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Erzeugung & Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

## Netzbetrieb Strom

Im Gehwegbereich und am Gelände sind Versorgungsleitungen vorhanden. Anträge zur Abtrennung bzw. Gebäudeabbruch mindest. 4 Wochen im Voraus beantragen. Baumpflanzungen müssen vorab mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

## Abwasser

Die im Schreiben der Stadtwerke Landshut vom 07.12.2012 unter „Abwasser“ angeführten Punkte wurden entsprechend gewürdigt und im aktuellen Planstand berücksichtigt.

Die geplanten Baumstandorte wurden den Erfordernissen der kanaltechnischen Erschließung angepasst, bis auf eine Ausnahme:

Der geplante Baumstandort süd-westlich der Parzelle 1 (am Anfang der Erschließungsstraße, rechte Seite) wurde nicht korrigiert bzw. angepasst. Hier verläuft die schon bestehende Hausanschlussleitung der Parzelle 1, wie im „Bestandsplan-Kanal“ eingetragen, der im Anhang des o. g. Schreibens bereits mitgeschickt wurde. Somit kann der Baum dort nicht gepflanzt werden.

Die Planzeichnung ist dementsprechend (nochmals) anzupassen / zu korrigieren.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis weist der vorliegende Bebauungsplanentwurf unter Ziff. 3 der Hinweise durch Text explizit auf etwaige Vorlaufzeiten für die Netzbetreiber hinsichtlich evtl. notwendiger Veränderungen am bestehenden Netz hin. Unter Ziff. 3 der Hinweise durch Text zur Grünordnung weist der Bebauungsplanentwurf außerdem auf die Beachtung des Merkblattes über Baumstandorten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hin. Ebenso enthält die Begründung unter Ziff. 4.6.2 entsprechende Ausführungen zum Umgang mit bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Rahmen der erschließungsvertraglichen Regelung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die Planungsbegünstigten verpflichtet, die Sparteneinteilung im Plangebiet festzustellen und in Abstimmung mit den Netzbetreibern zu berücksichtigen sowie die bestehende Hausanschlussleitung der Parzelle Nr. 1, die im Bereich eines in der vorliegenden Planung vorgesehenen Baumstandorts liegt, im Zuge der bevorstehenden Erschließungsarbeiten abzutrennen und nördlich neu zu erstellen.

## 2.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 19.09.2013

Mit den Änderungen besteht Einverständnis. Die Punkte aus unserer Stellungnahme vom 05.12.2012 wurden eingearbeitet oder entsprechend ergänzt.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 1



### **III. Beschluss Erschließungsvertrag**

Dem Erschließungsvertragsentwurf wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 8 : 1

#### IV. Satzungsbeschluss

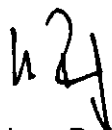
Der Bebauungsplan Nr. 07-85/6 „Steffi-Graf-Straße / Kanalstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 12.10.2012 i.d.F. vom 19.07.2013 redaktionell geändert am 11.07.2014 unter dem Vorbehalt des Abschlusses des vorgelegten Erschließungsvertrages gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 11.07.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 1

Landshut, den 11.07.2014

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

