

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 21.11.2014

Betreff: Vereinfachte Aufstellung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-19
"Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3
i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2014 bis einschl. 19.09.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.08-19 vom 23.07.2014:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.09.2014, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 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
eingegangen am 04.09.2014

- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - Abfallentsorgung - mit E-Mail vom 08.09.2014
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 10.09.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Stadtarchiv - mit Schreiben vom 11.09.2014
- 1.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 15.09.2014

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 14.08.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Beim Bebauungsplan Nr. 08-19 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan; das heißt, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben bis auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Einzelhausbebauung und der Anzahl der Wohneinheiten nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Somit kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bewertet werden, ob durch das jeweilige Vorhaben die Leitungstrassen der Kabel Deutschland betroffen sind. Daher wurde in den Bebauungsplan bereits ein Hinweis zur Sicherung und evtl. Umverlegungen der im Planungsgebiet vorhandenen Leitungstrassen aufgenommen (Hinweise durch Text, Nr. 2).

2.2 Stadtwerke Landshut Netze / Technischer Service
mit Schreiben vom 03.09.2014

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

**Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Abwasser /
Netzbetrieb Strom:**

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk AG, Altdorf
mit Schreiben vom 09.09.2014

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von Netzanlagen der Bayernwerk AG nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 11.09.2014

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
 - Entsorgung v. Abwasser
 - Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll
- auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung von Abwasser sind im Planungsgebiet durch die dort vorhandenen Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut sichergestellt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut. Weder die Stadtwerke Landshut noch die bauamtlichen Betriebe haben im Zuge des vorliegenden Beteiligungsverfahrens Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

2.5 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 15.09.2014

Seitens der Belange von Raumordnung und Landesplanung besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Bauleitplanung mit E-Mail vom 16.09.2014

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-2-7438-0394: Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Befunde und vermutlich Vorgängerbauten des sog. Adelmansschlösschens.

Bodendenkmäler 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. 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 öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfd))

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

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 konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für 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 die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen 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/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (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:

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird für die nachrichtliche Übernahme folgender Baudenkmäler im Nähebereich des Plangebietes:

- D-2-61-000-566, Adelmanschlösschen, stattlicher dreigeschossiger Bau von sieben zu fünf Obergeschossachsen, mit Walmdach, 2. Hälfte 17. Jh.; mit gemauerter Garteneinfriedung, Adelmanstraße 2
- D-2-61-000-537, Villa, sog. Scheidemandel-Villa, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, dreigeschossiger Eckturm mit Walmdach, angeblich um 1890 nach Plänen von Georg Hauberrisser erbaut; mit Ausstattung, Weinzierlstraße 17

einschließlich des Hinweises auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG gedankt. Ebenso für die Bereitschaft den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG in die Hinweise durch Text zu übernehmen. Wir bitten zusätzlich um Kenntlichmachung im zugehörigen Planwerk. Da es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst ggf. auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen kann bitten wir diese vorab detailliert zu prüfen und geeignete Festsetzungen zu treffen um zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen sicher ausschließen zu können, wozu auch die überlegte Platzierung möglicher Baufenster einen nicht unerheblichen Beitrag leisten kann. Sichtachsen sind von einer Bebauung frei zu halten, Sichtfelder nicht komplett zu verstellen oder zu stark einzuengen. Ziel sollte nicht „keine Verschlechterung der bisherigen Situation“(Seite 4 der Begründung), sondern ihre Verbesserung sein.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Park des Adelmanschlusses befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Diese Flächen wurden als nicht überbaubare private Grünfläche festgesetzt, um entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gliedernde und abschirmende Grünfläche) den Erhalt des

Schlossparks dauerhaft sicherzustellen. Durch die Festsetzung wird auch der Bestand des Bodendenkmals Nr. D-2-7438-0394 gesichert. Der bisher im Bebauungsplan vorhandene Hinweis auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG (Hinweis durch Text, Nr. 4) konnte daher entfallen; die Begründung wurde im Punkt 7.2 entsprechend überarbeitet.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet, die geprägt ist von teilweise auch großflächiger Einfamilienhausbebauung. Dieses Ziel wird bereits durch die Festsetzung der zulässigen Bauweise und der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten erreicht. Weitergehende Festsetzungen, auch zur bebaubaren Fläche oder zur Höhenentwicklung sind nicht notwendig. Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 08-19 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ aufgrund der o.g. Festsetzungen um einen einfachen Bebauungsplan handelt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bis auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach den Regelungen des § 34 BauGB; als Folge daraus ist für jedes Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dem dann die Belange des Bau- und Kunstdenkmalschutzes, hier vor allem die Sichtbeziehungen zu den Denkmälern in der Umgebung (inkl. von evtl. möglichen diesbezüglichen Verbesserungen), entsprechend Art. 6 DSchG für den Einzelfall bewertet werden können. Hierzu wurde bereits der Hinweis durch Text, Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zur Sicherung der Sichtbeziehungen zum Adelmansschloss sind nicht erforderlich.

2.7 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 18.09.2014

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: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft Naturschutz -
mit Schreiben vom 19.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.
Im Bebauungsplan sollten die 3 Naturdenkmäler im Park Adelmansschlosses dargestellt werden. Der Erhalt des Parks des Adelmansschlosses sollte festgesetzt und eine mögliche Bebauung ausgeschlossen werden. Auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen an der neuen Bergstraße sollte eine Bebauung ausgeschlossen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die drei Naturdenkmäler werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zudem werden die im Flächennutzungsplan als gliedernde und

abschirmende Grünflächen dargestellten Bereiche als nicht überbaubare private Grünflächen festgesetzt, soweit diese auf Privatgrundstücken liegen. Das betrifft den Park des Adelmansschlosse und die Hangbereiche nördlich der Neuen Bergstraße. Die entsprechenden öffentlichen Flächen entlang der Neuen Bergstraße werden als nicht überbaubare öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 23.09.2014

Keine Äußerung zu Altlasten/Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Wir bitten in der „Begründung“ den „Punkt 6 Immissionsschutz“ wie folgt allgemeiner zu fassen:

„Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser trifft keine abschließenden Aussagen zu Ausführung, Lage und Anordnung zukünftiger Neu- und/oder Ersatzbauten. Da sämtliche Vorhaben einer Baugenehmigung bedürfen, kann die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen Bauvorhaben und Bestandssituation in diesem Rahmen geprüft und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Dies wurde als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan mit aufgenommen.“

Außerdem bitten wir unter „Punkt D: Hinweise durch den Text“ den „Absatz 5) Schallschutz“ wie folgt zu fassen:

„5) Immissionsschutz:

Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen Bauvorhaben und Bestandssituation zu prüfen. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans von mehreren Verkehrswegen umschlossen wird. Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen des Umgriffs, aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrslärmimmissionen, eine Grundrissorientierung von zukünftigen Neu- und/oder Ersatzbauten erforderlich ist.“

Der oben genannte Bebauungsplan ist aus Sicht des Immissionsschutzes um die nachfolgenden Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Wärmepumpen zu ergänzen. Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt [REDACTED] ist jedoch von Seiten der Stadtplanung noch zu klären, ob diese Festsetzungen so möglich sind. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der einfache Bebauungsplan keinen Gebietstypus festlegt.

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen:

- Die durch den Betrieb der Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WR:

tags 44 dB(A)

nachts 29 dB(A)

Immissionsort im WA:

tags 49 dB(A)
nachts 34 dB(A)

Immissionsort im MI:

tags 54 dB(A)
nachts 39 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

- Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A)).
- Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten:
 - Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden
 - körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen
 - ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gem. TA Lärm
 - abgeschirmte Aufstellung
 - Vermeidung von Reflexionen
 - Berücksichtigung der Richtcharakteristik
 - Kapselung von Aggregaten
 - langsam laufende Ventilatoren
 - Entdröhnung der Luftkanäle
 - strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter
 - geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte)
 - Luftkanalumlenkungen
 - absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten
 - luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung)
 - Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen
 - Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen
 - Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte)
 - Kompensator-Schlauchleitungen
 - Es ist sinnvoll, ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Akustik heranzuziehen.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Formulierungsvorschläge für den Punkt 6 der Begründung sowie die Nr. 5 der Hinweise durch Text wurden sinngemäß übernommen.

Die Thematik der Luftwärmepumpe wird in der Begründung unter Punkt 6 ausführlich behandelt. In die Festsetzungen durch Text wurde zusätzlich unter der Nr. 4 noch ein Passus integriert, der die Errichtung und den Betrieb von Luftwärmepumpen regelt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit E-Mail vom 20.08.2014

Sie haben am 23.7.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans am Hofberg „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ beschlossen.

Im Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit einer Bebauung mit Doppelhäusern leider nicht enthalten. Ich habe diesbezüglich bei [REDACTED] nachgefragt und per Email die Aussage erhalten „Ein Doppelhaus stellt natürlich gegenüber einem Einzelhaus mit nur einer Wohneinheit eine höhere Verdichtung dar ... und das Problem, dass die schmalen Strassen den Verkehr kaum aufnehmen können“.

Ich bin für die Möglichkeit, Doppelhäuser zu bauen, wo es die Randbedingungen erlauben. Mit einer Doppelhausbebauung kann man auch Interessenten mit einem nicht so hohen Einkommen ermöglichen, ein eigenes Haus (Doppelhaushälfte) zu bauen, weil die Grundstücks- und Baukosten niedriger sind als für ein Einfamilienhaus. Sogar in begehrten und teuren Wohnlagen, wie am Hofberg, haben dann auch Normalverdiener eine Chance eine eigene DHH zu finanzieren.

Dabei ist für mich zu unterscheiden zwischen „Gebäude mit 2 Wohneinheiten“ und „Doppelhaus“, weil nach meinen Informationen nur bei Doppelhäusern 2 Eigentümer möglich sind. Bei „Gebäude mit 2 Wohneinheiten“ ist nur ein Eigentümer erlaubt, also nur Vermietung oder Nutzung durch ein weiteres Familienmitglied möglich.

Mir ist auch bewusst, dass ein Doppelhaus auf 500m² Grundstücksfläche zu einer Straßenfront aus „Garage-DHH-DHH-Garage“ führt, was in bestimmten Bereichen der Stadt Landshut schon so ist bzw. passend sein kann, in anderen Bereichen, wie am Hofberg, für mich aber nicht. Ab einer Grundstücksgröße von ca. 700m² oder 800m² ist aus meiner Sicht eine Bebauung mit DHH ohne Probleme für das Straßenbild möglich.

Ich sehe auch, dass ein Doppelhaus mit je 2 Wohneinheiten und z.B. insgesamt 300m² Wohnfläche auch mit 4 Wohnungen mit je 75m² genutzt werden kann. Diese 4 Wohnungen könnten von je 2 Erwachsenen bewohnt werden und evtl. zu 8 Kfz je Grundstück führen. Auch das kann problematisch für ein Wohngebiet werden.

Deshalb bitte ich die Stadtverwaltung und die Mitglieder des Bausenats, eine Lösung zu erarbeiten, die die Vorteile und mögliche Probleme einer Bebauung mit Doppelhäusern berücksichtigt und auch Landshutern mit „normalem“ Einkommen ein eigenes Haus in Landshut ermöglicht, ohne das Straßenbild zu stören oder die Verkehrsbelastung zu stark zu erhöhen.

Nach meinem Stand gibt es weitere Bebauungspläne, die trotz großer Grundstücksflächen keine Bebauung mit Doppelhäusern erlauben.

Deshalb soll nicht nur eine Lösung für diesen einen Bebauungsplan gefunden werden, sondern möglichst für alle Wohngebiete in Landshut. Diese Lösung könnte Teil aller neuen Bebauungspläne sein. Um nicht alle bestehenden Bebauungspläne überarbeiten zu müssen, wäre eine Entscheidung zur Handhabung, von Anfragen für die Bebauung mit Doppelhäusern, wo dies die Bebauungspläne noch nicht erlauben, durch die Verwaltung hilfreich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planungsgebiet, die geprägt ist von teilweise auch großflächiger, größtenteils zwei-, gelegentlich auch dreigeschossiger Einzelhausbebauung mit überwiegend einer Wohneinheit (63 von 66 Fälle, davon zwei mit zusätzlicher Einliegerwohnung). Lediglich zwei Grundstücke weisen zwei Wohneinheiten auf und nur einmal sind drei Wohneinheiten realisiert, wobei hier aus den ursprünglich zwei Wohneinheiten durch nachträgliche Teilung drei entstanden sind. Gebäude mit zwei und drei Wohneinheiten sind somit aufgrund ihrer geringen Anzahl als atypisch für das Gebiet zu betrachten. Dies gilt in gleicher Weise für Doppelhäuser, die im Planungsgebiet überhaupt nicht vorkommen.

Die Möglichkeit, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Doppelhäuser zu realisieren, würde der o.g. städtebaulichen Intention genauso zuwider laufen, wie die Zulässigkeit von Vorhaben mit mehreren Wohneinheiten, da diese den Charakter des Planungsgebietes nachhaltig verändern würden. Die Notwendigkeit, im Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist eben aus diesem Grund erwachsen, da Bestrebungen vorhanden sind, innerhalb des Geltungsbereiches Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten zu erstellen.

Somit bleiben, um, wie oben dargestellt, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten, Doppelhäuser ebenso wie Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten (Ausnahme: wenn eine zweite Wohneinheit eine Einliegerwohnungen mit maximal 50m² Wohnfläche ist) im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin unzulässig.

Die Frage, ob und wann Doppelhäuser in Wohngebieten zulässig sind oder entsprechend in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht generell beantwortet werden. Dies ist für den jeweiligen Einzelfall eines Bebauungsplanverfahrens oder eines Bauantrages nach städtebaulichen Kriterien unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange eigens zu entscheiden.

2.

mit Schreiben vom 03.09.2014

Lt. vorliegendem Entwurf-Bebauungsplan soll in dem betroffenen Wohngebiet Hofberg künftig festgeschrieben werden:

- 1) Pro Parzelle darf nur ein Einfamilienhaus gebaut werden.
- 2) Einliegerwohnung oder Zweitwohnung im Haus oder auf dem Grundstück wird in Zukunft nur ausnahmsweise genehmigt.
- 3) Einlieger- oder Zweitwohnung darf nicht über 50 qm haben.

Die Grundstücke in diesem Hofbergbereich sind vergleichsweise zu anderen Wohngebieten sehr groß. Es war immer möglich hier 1 bis 2 Wohneinheiten zu bauen. Die geplante Festlegung Haus mit Einlieger- oder Zweitwohnung in Zukunft nur noch ausnahmsweise zu genehmigen, ermöglicht dem Bauamt jederzeit gegen einen entsprechenden Bauantrag zu entscheiden, ebenso die Begrenzung der Einlieger-Wohnung auf 50 qm.

Die gültige Baunutzungsverordnung regelt sowieso von der Parzellengröße abhängig die Gebäudegröße bzw. die Wohnflächengröße.

Der Bau von Familienwohnhäusern, also Eltern + erwachsenen Kindern mit Familie unter einem Dach, muss weiterhin möglich sein. Ebenso die Wohnmöglichkeit für ein 24-Stunden-Pflegepersonal im Haus.

Eine spezielle Baubeschränkung für diesen Hofbergbereich gegen das geltende Baurecht kann nicht hingenommen werden. Diese Festschreibung bedeutet für Altbauten, Neubauten, Umbauten eine Aushöhlung des Baurechts für die

Grundeigentümer jetzt und für die späteren Generationen, außerdem eine Wertminderung.

Aus diesem Grunde erhebe ich Widerspruch gegen meine oben angeführten Punkte 1, 2, 3, dieses Bebauungsplanes.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei den drei in der Stellungnahme aufgezählten Punkten sind folgende Aussagen so nicht korrekt: Zum einen ist bei entsprechender Grundstücksgröße auch mehr als ein Einfamilienhaus zulässig. Die Festsetzung "Einzelhaus" ist eine Unterart der offenen Bauweise und bedeutet im planungsrechtlichen Sinne lediglich, dass ein Gebäude auf einem Grundstück einen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken aufweisen muss und gleichzeitig kein Doppel- oder Reihenhaus ist. Die Anzahl der Gebäude in einem Grundstück wird dagegen mit der Festsetzung nicht eingeschränkt. Zum anderen ist eine zweite Wohneinheit immer zulässig, wenn sie unter 50m² Wohnfläche aufweist. Ein entsprechender Bauantrag kann nach Aussage des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen nicht abgelehnt werden (das Wort "ausnahmsweise" in der entsprechenden Festsetzung wurde zur Klarstellung gestrichen).

Im Planungsgebiet weisen 63 der 66 bestehenden Gebäude eine Wohneinheit (in zwei Fällen mit Einliegerwohnung) auf, nur zwei Gebäude beinhalten zwei normale Wohneinheiten und ein Gebäude drei (wobei hier ursprünglich auch nur zwei Einheiten errichtet wurden und später eine Teilung vorgenommen worden ist). Es ist städtebauliches Ziel, den Charakter des Planungsgebietes zu erhalten. Die drei Gebäude mit mehr als einer "normalen" Wohneinheit können aufgrund ihrer geringen Anzahl als atypisch für das Gebiet angesehen werden; zwei oder drei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen würde den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern. Die Notwendigkeit, im Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist eben aus diesem Grund erwachsen, da Bestrebungen vorhanden sind, innerhalb des Geltungsbereiches Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten zu erstellen. Die Größenbeschränkung der Zweitwohnung auf 50m² wird durch die Nutzerstruktur solcher Wohnungen begründet. Größere Einheiten sind in der Regel mit zwei oder mehr Personen belegt, während Wohnungen unter 50m² oft von Einzelpersonen bewohnt werden. Würde man die zulässige Fläche der Zweitwohnungen erhöhen, wäre das zum einen gleichzusetzen mit der Zulässigkeit von zwei regulären Wohneinheiten, da die Unterordnung der Einliegerwohnung unter die Haupteinheit aufgeweicht werden würde. Zum anderen würde damit auch eine signifikante Erhöhung der Einwohnerzahlen und damit auch des Verkehrsaufkommens ermöglicht werden. Diese kleinen Wohnungen eignen sich im Übrigen sehr gut zur Unterbringung von dem in der Stellungnahme erwähnten Pflegepersonal.

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung der baulichen Dichte. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben (bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten Punkte) weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Damit ergibt sich durch den Bebauungsplan keine Veränderung bezüglich der im Gebiet zulässigen GRZ und GFZ. Jedes Grundstück kann in derselben Dichte bebaut werden wie ohne Bebauungsplan. Eine Einschränkung des Baurechts ist somit nicht gegeben. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass gemäß der geltenden Rechtsprechung die evtl. reine Minderung des Verkehrswertes eines Grundstückes kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Für eine Beurteilung der Wertigkeit eines Grundstückes sind lediglich Faktoren wie die bauliche Dichte oder die Art der baulichen Nutzung heranzuziehen.

Aufgrund der oben genannten Argumente bleibt die Zulässigkeit von Zweitwohnungen in einem Einzelhaus weiterhin auf eine Größe von maximal 50m² beschränkt. Die Anzahl der Gebäude auf einem Grundstück bleibt im Bebauungsplan weiterhin

ungeregelt und richtet sich daher nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wie es auch ohne Bebauungsplan der Fall wäre.

3.

mit Schreiben vom 08.09.2014

Zum Entwurf des „Einfachen Bebauungsplanes vom 11.07.2014 nehme ich erst jetzt Stellung, nachdem ich durch Nachbarn auf die Aushängung aufmerksam gemacht wurde. Die sehr kleine und unauffällige Amtliche Bekanntmachung in der LZ habe ich leider übersehen. Den Bericht in der LZ hatte ich allerdings gelesen, wonach die Stadt beabsichtigt, den „Gartenstadt-Charakter“ diese Teils des Hofbergs zu erhalten.

Meine Sorge gilt besonders dem Bereich des Schlossangers, der auf der Höhe des Adelmansschlosses liegt. Ich kenne das Gebiet und seine bauliche Entwicklung seit über 50 Jahren. Bei der Bebauung wurde seitens der Stadt, die ja auch Grundstückseigentümerin war, sorgsam darauf geachtet, dass die städtebauliche Präsenz des Adelmansschlosses nicht gestört wird. Das hieß für alle Bauherren, Bauen nur mit Erdgeschoss und große Grundstücke. Das Ergebnis ist wohl nach wie vor gut und könnte eigentlich auch ohne formelle Eingriffe erhalten werden, da ja auch die Bayerische Bauordnung die Einordnung neuer Bauten in die Umgebung fordert.

Wenn die heutige Rechtslage Festlegungen in einem Bebauungsplan zweckmäßig scheinen lässt, sollten auch die bisherigen, doch offensichtlich als gut empfundenen Grundsätze weiterhin verfolgt werden. Dafür reichen die Vorgaben in den „Festsetzungen durch Text“ meiner Meinung nach nicht.

Zu 1.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig:

Das sagt nichts über eine Mindestgrundstücksgröße. Grundstücksteilungen sind meines Wissens nicht mehr genehmigungspflichtig. Der Unterteilung der Grundstücke in kleinste Parzellen ist also keine Grenze mehr gesetzt. Die bauliche Nutzung des Gebiets bis auf die Mindestabstandsflächen wäre also möglich. Eine solche Verdichtung würde aber den „Gartenstadt-Charakter“ zerstören.

Zu 2 Maß der baulichen Nutzung:

Zu 2.1 pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig

Das sagt nichts über die Größe der einen Wohneinheit. Das Grundstück kann also auch bis auf die Mindestabstandsflächen zugebaut werden. Auch könnte die „große“ Wohneinheit letztlich jederzeit wieder in zwei Einheiten geteilt werden.

Zu 2.2 ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer der beiden Wohneinheiten weniger als 50 m² beträgt:

Bei entsprechender Größe der ersten Wohneinheit können jederzeit weitere Zimmer zur zweiten kleinen Einheit hinzugenommen werden.

Ein Vorschlag zur wirklichen Begrenzung der Bebauung:

Festlegung eines Mindestverhältnisses von Freiflächen zu bebauten Flächen.

Solche Vorgaben gibt es in bayrischen Gemeinden.

Zur Höhe der Bebauung am Schlossanger:

Der Entwurf des Bebauungsplans sagt nichts aus zur zulässigen Geschoszahl. Für den Bereich des oberen Schlossangers, der für die Fernwirkung des Adelmansschlosses wirksam ist - das entspricht etwa den Hausnummer 23 - 32, sollte die Bebauung weiterhin auf „Erdgeschoss“ beschränkt bleiben, um das Adelmansschloss auch künftig als markantes Symbol des Hofbergs und der Stadt Landshut zu erhalten. Für diese Flächen wird ja auch der Hinweis 3 „Baudenkmäler“ greifen.

Bitte gehen Sie bei der weiteren Bearbeitung und Beratung des Bebauungsplans auf meine Bedenken und Vorschläge ein. Die Stadt Landshut sollte ihr in weiten Bereichen noch gutes Stadtbild bewahren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße würde einer Verdichtung des Planungsgebietes im vorliegenden Fall nicht entgegenstehen. Es wäre immer noch die Möglichkeit vorhanden, auf einem Grundstück zwei oder mehr Gebäude zu platzieren und so eine Verdichtung des Gebietes zu forcieren. Somit wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet.

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war außerdem die Notwendigkeit, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Bezüglich der Bebauungsdichte wird von Seiten der Stadt Landshut dagegen kein Handlungsbedarf gesehen, da die Festlegungen des § 34 BauGB bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (sprich: der baulichen Dichte) fordern, dass ein Bauvorhaben diesbezüglich der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Eine übermäßige bauliche Verdichtung ist also auch ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu befürchten. Dementsprechend erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan auch keine entsprechenden Festlegungen, auch nicht die eines Mindestverhältnisses von Freifläche zu bebauter Fläche, wie in der Stellungnahme angeregt.

Die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten sagt tatsächlich nichts über deren Größe aus. Allerdings ist es durch die Festlegung unzulässig eine Wohneinheit zu teilen (es sei denn, dass in einem Einzelhaus mit bisher einer Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50m² Wohnfläche abgetrennt wird). Genauso ist es unzulässig, die Einliegerwohnung durch Zuteilung neuer Zimmer aus der größeren Wohneinheit auf über 50m² Wohnfläche anwachsen zu lassen. Die in der Stellungnahme diesbezüglich zu den Festsetzungen Nrn. 2.1 und 2.2 geäußerten Befürchtungen können somit ausgeschlossen werden.

Auch bezüglich der zulässigen Bauhöhe wird seitens der Stadt Landshut derzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Die Höhenentwicklung konnte bisher stets im Rahmen von Bauantragsverfahren in einem mit der Eigenart der Umgebung verträglichen Maß gehalten werden. Zudem sind, wie im Bebauungsplan im Hinweis durch Text Nr. 3 auch dargestellt, im Zusammenhang mit den Sichtbeziehungen zum Adelmansschloss die Vorgaben der Art. 4-6 DSchG einzuhalten. Auf eine Festsetzung zur zulässigen Bauhöhe wird daher verzichtet.

III. Billigungsbeschluss

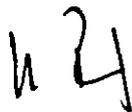
Der Bebauungsplan Nr. 08-19 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ vom 23.07.2014 i.d.F. vom 21.11.2014 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 21.11.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-19 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 21.11.2014
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

