

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

des Bausenats vom 27.02.2015

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5  
"Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech" durch Deckblatt Nr. 1
- 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. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 7 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 21.10.2014 bis einschl. 24.11.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ vom 10.06.2005 i.d.F. vom 19.03.2010, redaktionell geändert am 10.06.2011 - rechtsverbindlich seit 04.07.2011 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 25.09.2014.

### **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 21.11.2014, insgesamt 28 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 11 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 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 23.10.2014
- 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 23.10.2014
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 27.10.2014
- 1.4 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit E-Mail vom 28.10.2014
- 1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 10.11.2014

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Altdorf  
mit E-Mail vom 21.10.2014

Es werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 27.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit dem Deckblatt Nr. 1 werden lediglich Festsetzungen zu Balkonen und Terrassen in den Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ aufgenommen bzw. Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen geändert. Änderungen, die die in der Stellungnahme genannten Punkte betreffen, werden durch das Deckblatt Nr. 1 nicht initiiert. Die Trinkwasserbereitstellung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt seit Erschließung des Baugebietes durch die Stadtwerke Landshut; die Müllbeseitigung wird auch jetzt schon durch die bauamtlichen Betriebe durchgeführt.

2.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 05.11.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Mit der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 1 besteht Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut, Netze / Technischer Service mit Schreiben vom 12.11.2014

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser / Fernwärme:  
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 17.11.2014

Wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 zu.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 21.11.2014

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Entsprechend den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans sollen die Außenwohnbereiche durch partielle „Einhausungen“ vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Durch den Begriff „Einhausung“ wären unserer Einschätzung nach die nachfolgenden zwei Szenarien denkbar:

- Errichtung einer (teilweise) offenen Einhausung
- Errichtung einer vollständig geschlossenen Einhausung

Hinsichtlich einer (teilweise) offenen Einhausung wäre der Verweis auf die Festsetzung Nr. 7.1 unserer Einschätzung nach hinfällig (Forderung nach Grundrissorientierung bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Im Hinblick auf die Errichtung einer vollständig geschlossenen Einhausung würde aus unserer Sicht kein geschützter Außenwohnbereich, sondern ein weiterer nutzbarer Innenraum entstehen. Für einen Wohnbereich wären die Anforderungen der Festsetzung Nr. 7.1 zu stellen. Ein geschützter Außenwohnbereich wäre außerdem immer noch zu gewährleisten.

Unter der Voraussetzung, dass lediglich geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden sollen, würden wir die Festsetzungen 3.14.2 aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt fassen (Entsprechend wäre auch eine Abänderung der Ziffer 6 der Begründung erforderlich.):

„Balkone bzw. Terrassen in der EH 1.c, EH 2.b und EH 3.c sind zumindest teilweise vom Straßenverkehrslärm durch entsprechende Wandelemente abzuschirmen. Die durch die Wandelemente abgeschirmte Grundfläche darf dabei eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei den EH 1.a, EH 1.b, EH 2.a, EH 3.a und EH 3.b sind abschirmende Wandelemente unzulässig.“

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Die Festsetzung Nr. 3.14.2 erhält entsprechend den Anforderungen aus der Stellungnahme die folgende Fassung:

„Balkone bzw. Terrassen für EH 1.c, EH 2.b und EH 3.c sind zumindest teilweise vom Straßenverkehrslärm durch Einhausungen abzuschirmen. Die Einhausungen dürfen weder allseitig umschlossen sein noch eine Größe von 10m<sup>2</sup> überschreiten. Bei EH 1.a, EH 1.b, EH 2.a, EH 3.a und EH 3.b sind Einhausungen unzulässig.“

Da es sich hierbei lediglich um eine Klarstellung für die Festsetzung handelt und nicht um eine Änderung, ist keine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig.

## 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. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 18.11.2014

Am 25.06.2014 haben mein Mann und ich das Flurstück 322/26 Gemarkung Achdorf von [REDACTED]

[REDACTED] gemäß damals gültigen Bebauungsplan erworben.

Hinsichtlich dem im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 13. Oktober 2014 veröffentlichten Änderungen widersprechen wir mit diesem Schreiben den Auflagen bezüglich des Punktes 4.2 Festsetzung, in dem Balkone und (auch aufgeständerte) Terrassen mit einer Größe von maximal 20m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Unseres Erachtens ergibt sich beim Abwägen von Nutzbarkeit und der Notwendigkeit der Versiegelung einerseits und der Eingriffe in den Hang möglichst gering zu halten andererseits keine Begrenzung auf 20m<sup>2</sup>, da Aufschüttungen und Abgrabungen an einen Nachweis der Hangstabilität gekoppelt sind und Balkone keinen Einfluss auf die Hangstabilität haben. Außerdem ergibt eine Platzierung von Balkonen bzw. aufgeständerten Terrassen an den Stirnseiten der Gebäude keine dominante städtebauliche Wirkung. Die Stirnseite nach SO grenzt an eine begrünte Fläche mit Bäumen und die neu gebauten Steinlech-Terrassen verdienen im Vergleich viel eher diese Bezeichnung. Ein Haus mit Balkon oder aufgeständerte Terrasse wirkt in dieser Nachbarschaft nicht dominant.

Wir bitten Sie, den Bebauungsplan 09-15/ „Zwischen am Hiendl und am Steinlech“ des Baureferats von 25.09.2014 dahingehend zu ändern, dass diese Einschränkungen wieder aus dem Plan genommen werden.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zuerst ist festzustellen, dass die Begrenzung auf eine Fläche von 20m<sup>2</sup> gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan keine Einschränkung darstellt. Im Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ waren Balkone und aufgeständerte Terrassen aufgrund des Fehlens einer entsprechenden Festsetzung nur in untergeordnetem Maß, d.h. bis zu max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Tiefe von max. 1,50m außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig (der Umstand, dass der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen hat, heißt eben nicht, dass derartige Bauteile beliebig errichtet werden können). Dem gegenüber ist die durch Deckblatt Nr. 1 festgelegte Zulässigkeit einer Größe von 20m<sup>2</sup> als Ausweitung der Möglichkeiten zur Erstellung von Balkonen und Terrassen anzusehen.

Die gewählte Begrenzung von Terrassen und Balkonen ist aus städtebaulichen Gründen durchaus sinnvoll. Durch die Wahl der Größe von insgesamt 20m<sup>2</sup> wird die Nutzbarkeit von Balkonen bzw. Terrassen (auch aufgeständert) als Außenwohnbereich gewährleistet.

Dagegen ist die Begrenzung nach oben in zweierlei Hinsicht notwendig. Bei Balkonen und aufgeständerten Terrassen ist aus städtebaulichen Gründen die architektonische Unterordnung unter den Hauptbaukörper zu gewährleisten. Auch die Beschränkung auf eine Gebäudeseite (Längsseite) ist vor diesem Hintergrund zu sehen. Aufgrund der Lage der festgesetzten Baufenster zum Hang und zur jeweiligen Erschließungsstraße ergeben sich talseitig zusammen mit der max. möglichen Dachneigung von 25° zulässige Firsthöhen bis zu ca. 11,00m, was ohnehin schon zu einer gewissen städtebaulichen

Dominanz in der Fernwirkung (z.B. von den gegenüberliegenden Hängen aus gesehen) führt. Balkone auf der Stirnseite waren wie bereits erwähnt bisher nur in untergeordnetem Maßstab zulässig, was die Größe abhängig von der Gebäudebreite auf unter 5m<sup>2</sup> bei vollständiger Ausnutzung der Breite der Baufenster reduzierte. Ein Balkon dieser Größenordnung fällt in städtebaulicher Hinsicht nicht ins Gewicht. Die Ausweitung der Zulässigkeit auf eine Fläche von 20m<sup>2</sup> würde aber sehr viel größere Balkone an der Stirnseite ermöglichen, wodurch die städtebauliche Dominanz der Gebäude deutlich erhöht werden würde. Balkone auf der Bergseite sind demgegenüber ohnehin nicht möglich, da das Deckblatt Nr. 1 die Anordnung von Balkonen und aufgeständerten Terrassen aus Gründen der städtebaulichen Unterordnung dieser Anlagen unter den Hauptbaukörper im obersten Geschoss nicht zulässt und die Fußbodenoberkante des darunter liegenden Geschosses auf der bergseitigen Stirnseite im Bereich der Geländeoberkante oder darunter zu Liegen kommt. Beim Grundstück des Einwenders kommt, wie bei den meisten anderen Grundstücken auch, hinzu, dass im Deckblatt Nr. 1 die Terrassen und Balkone auf der Südwestseite des Hauptbaukörpers angesiedelt werden und somit günstiger liegen als etwaige Balkone oder Terrassen an der talseitigen (Nordwesten) oder bergseitigen (Südosten) Stirnseite. Daher wird im Deckblatt Nr. 1 die Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen weiterhin auf die dort genannte Längsseite beschränkt.

Bei Terrassen ist es so, dass diese als ebene Fläche immer einen Eingriff in den Hang darstellen. Eingriffe aber sind, auch wenn Abgrabungen und Aufschüttungen nun unter der Voraussetzung des Nachweises der Hangstabilität stehen, aufgrund der geologischen Situation weiterhin zu minimieren (siehe auch den ersten Satz der alten und neuen Festsetzung Nr. 5.15: „Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.“). Daher ist, wenn ein Balkon mit einer Fläche von 20m<sup>2</sup> errichtet wird, auch keine Terrasse mehr zulässig.

### III. Satzungsbeschluss

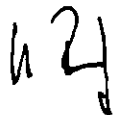
Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ vom 10.06.2005 i.d.F. vom 19.03.2010, redaktionell geändert am 10.06.2011 - rechtsverbindlich seit 04.07.2011 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 25.09.2014, redaktionell geändert am 27.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 7 : 0

Landshut, den 27.02.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

