

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

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

des Bausenats vom 27.02.2015

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 10-80  
"Greimethof-Ost" durch Deckblatt Nr. 9
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
  - III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2011 bis einschl. 05.01.2012 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-80 „Greimethof Ost“ vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.03.1979 - rechtsverbindlich seit 27.12.1979 - durch Deckblatt Nr. 9 vom 20.11.2008 i.d.F. vom 28.10.2011:

- I. **Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB / Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 05.01.2012, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Sanierungsstelle -  
mit Schreiben vom 22.11.2011
- 1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 29.11.2011
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 30.11.2011
- 1.4 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 05.12.2011
- 1.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 07.12.2011
- 1.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 22.12.2011

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 23.11.2011

Die Erschließung des im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauvorhabens ist durch die provisorisch hergestellte Straße Münchnerau gesichert. Beim späteren Endausbau dieser Anlage fallen Erschließungsbeiträge an.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 E.ON Bayern AG, Altdorf  
mit Schreiben vom 28.11.2011

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 30.11.2011

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angegebenen 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 E.ON Bayern 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.

Der Planbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Stadtwerke Landshut und die E.ON Bayern AG beteiligt. Anlagen der E.ON Bayern AG sind nicht betroffen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 05.12.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 08.12.2011

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 21.12.2011

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 21.12.2011

Gas Wasser Bäder / Strom / Verkehrsbetrieb / Abwasser  
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -  
mit Schreiben vom 23.12.2011

Wir danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

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.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bbauungsplanentwurf wurde in der Begründung um entsprechende Ausführungen bzgl. des Art. 8 DSchG ergänzt.

2.9 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 29.12.2011

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 05.01.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Deckblatt wird grundsätzlich zugestimmt.  
Der vorhandene Gehölzbestand am Klötzlmühlbach ist jedoch als Bestand darzustellen  
und die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche auf den aktuellen Bestand zu  
reduzieren (siehe beigefügter Luftbildausschnitt).

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Geltungsbereichsänderung. Im Ergebnis  
erübrigt sich dadurch die von der Fachstelle angeregte Überarbeitung der Darstellung  
hinsichtlich der aktuellen Bestandssituationen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 25.11.2011

In der Sitzung des Bausenats am 28.10.2011 wurde das o. g. Deckblatt dahingehend geändert, dass nun ein Gewässerpflegestreifen von mind. 2 m Breite östlich des Hessengrabens freigelassen bzw. angelegt werden soll. Hiermit bin ich einverstanden.

Laut Punkt I 2.1 und Punkt I 2.3.2 ist jedoch die Voraussetzung hierfür, dass westlich des Hessengrabens ein Feldweg mit einer Breite von 1 m + 2 m + 2 m auf ganzer Länge des Hessengrabens (bis zum Klötzlmühlbachdüker) hergestellt wird. Hiermit bin ich nicht einverstanden.

Es wurde seitens der Stadt Landshut keine Grunddienstbarkeit eingetragen. Ein Zugang zum Hessengraben ist nicht mehr möglich, da bereits vor 10 Jahren eine Heckenbepflanzung stattgefunden hat. Zudem wurde - wie Sie auf Seite 2 letzter Satz des Protokolls vom 28.10.2011 sehen können - die landwirtschaftliche Grünfläche des Deckblattes Nr. 5 entfernt und an die natürlichen Gegebenheiten angepasst (Pflasterung des Hofes, Gartenbepflanzung etc.)

Eine Zufahrtmöglichkeit zum Klötzlmühlbachdüker besteht momentan über die Flurnummer 20. Deshalb kann ich nicht nachvollziehen, wieso künftig eine befahrbare Zuwegung entlang der südwestlichen Böschung des Hessengrabens, die durch einen gepflasterten Hof, einen Garten, ein Feld und ein Waldstück führen würde, angelegt werden soll. In diesem Zusammenhang möchte ich auch auf das sog. „Gewohnheitsrecht“ hinweisen, da die Zuwegung über die Flurnummer 20 erst seit ca. 3 Jahren durch eine Einzäunung versperrt worden ist und trotz dieser Einzäunung die Zufahrt zum Klötzlmühlbachdüker auch weiterhin gewährt wurde.

Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch ein gegen die in der Sitzung vom 28.10.2011 beschlossenen Punkte I 2.1, I 2.3, II 1 und III.

Bitte teilen Sie mir die weitere Vorgehensweise kurz schriftlich und zeitnah mit, damit ich keine Anhörungsfristen versäume.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch den Hessengraben in Verbindung mit dem Klötzlmühlbachdüker wird sichergestellt, dass bei Hochwasserereignissen überschüssiges Oberflächenwasser aus dem bebauten Gebiet abgeführt werden kann, ohne dort Überschwemmungen zu verursachen. Der Zugang zum Hessengraben bzw. zum Klötzlmühlbachdüker für Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist daher aus wasserwirtschaftlichen Gründen aber - auch im Interesse der Anwohner - von nicht geringer Bedeutung.

Im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ wurde im Abstand von 2m zum Hessengraben ein 3m breiter Feldweg festgesetzt, um die Zufahrt zum Klötzlmühlbachdüker sowie die Pflege des Hessengrabens auch nach Fertigstellung der geplanten Bebauung gewährleisten zu können. Eine Herstellung des Weges oder die Vereinbarung einer Benutzungsberechtigung wurde jedoch seitens der Stadt nie

forciert. In Folge der Bebauung fiel die fragliche Wegfläche schließlich der Wohnnutzung Ihres unmittelbar benachbarten Einfamilienhauses anheim und wurde entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bepflasterung und umfangreiche Pflanzmaßnahmen zum Garagenvorhof bzw. Garten umgenutzt.

In der Folge wurde der Gewässerunterhalt über Privatgrundstücke nördlich des Hessengrabens bewerkstelligt, jedoch auf Grund der zwar ungesicherten aber dennoch geplanten Trasse südlich des Hessengrabens nie gesichert.

Im vorhergehenden Planungskonzept wurde der im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ enthaltene Feldweg südlich des Hessengrabens aufgenommen und innerhalb des Geltungsbereiches in gleicher Breite entlang des Hessengrabens fortgeführt, um die Zufahrt zum Klötzmühlbachdüker zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde mit der Planungsbegünstigten nördlich des Hessengrabens auf Länge des Geltungsbereichs die Sicherung eines Fußwegs für die Gewässerpflege vereinbart.

Nach längerer Liegezeit des Verfahrens wurden nach dem verheerenden Pfingsthochwasser des vergangenen Jahres jedoch Forderungen laut, endlich eine befahrbare Trasse für den Unterhalt des Hessengrabens und des Klötzmühlbachdükers zu sichern, um die Pflege derer gewährleisten und zukünftigen Wasserschäden im Ortsteil Münchnerau entgegenwirken zu können.

Da eine Sicherung der Trasse südlich des Hessengrabens bisher von Eigentümerseite nicht ermöglicht wurde und außer dem im Notfall zu gewährenden Zutrittsrecht am Hessengraben kein Recht zu Gunsten der Stadt bestand, musste eine Lösung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erreicht werden, d.h. die Planung nochmals überarbeitet werden.

Im Ergebnis wird nun ein befahrbarer Streifen von 4m Breite an der nördlichen Grabenseite entlang für den Gewässerunterhalt am Hessengraben bzw. die Zufahrt zum Klötzmühlbachdüker festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dieser 4m breite Gewässerpflegestreifen an der nördlichen Grabenseite auf ganzer Länge von der Straße Münchnerau bis zum Klötzmühlbachdüker im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern dinglich gesichert und soll im Rahmen der kommenden Gewässerunterhaltsmaßnahmen zeitnah benutzbar hergestellt werden. Gleichzeitig endet der Geltungsbereich der vorliegenden Planung nun im Hessengraben und ändert darüber hinaus südlich des Hessengrabens keine bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen mehr.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die durch das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ vorgesehene Bodennutzung in Form eines Feldweges dadurch nach wie vor Bestand hat. Die beidseitige Zugänglichkeit des Hessengrabens ist im Bedarfsfall weiterhin zu gewährleisten. Zumindest im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens besteht jedoch keine Veranlassung Maßnahmen zu forcieren.

2.

  
mit Schreiben, eingegangen am 15.12.2011

Auf unserem Grundstück sollen wir verschiedene Maßnahmen akzeptieren und sichern lassen wozu wir teilweise bereit sind. Was noch geklärt werden muss, sind folgende Punkte:

Der Hessengraben wurde im Zuge einer Reinigung, verbreitert und die Seitenwand zu unserem Grundstück hin stark abgeschrägt.

Die Grundstücksgrenzen wurden dabei zu unseren Lasten beeinträchtigt da sie nicht eingehalten wurden. Wenn Sie jetzt einen Streifen zur Verfügung gestellt bekommen wollen, dann kann dieser nur auf einer geraden Fläche sein, was bedeutet, dass unser Grundstück ein weiteres Mal geschmälert wird.

Wir möchten die Grenzen respektiert wissen und dass die Wand des Grabens die gleiche Schräge erhält wie auf der rechten Seite. ( )

Unser Nachbar ( ) hat seine Seite des Hessengrabens bepflanzt wodurch der Zugang zu diesem für Reinigungsarbeiten versperrt ist und die Reinigung nur von uns aus möglich ist. Wir finden es nicht gerecht, dass wir diejenigen sind, die den Zugang zur Verfügung stellen sollen. Bei der letzten Reinigung im November 2011 wurde ein Bagger benutzt, welcher auf unserem Grundstück tiefe Rinnen und Spuren hinterlassen hat. Wer trägt den Flurschaden?

Wenn Sie von uns einen 1.50 Meter breiten Streifen zur Verfügung gestellt bekommen möchten, wie bitte kommt dann ein Bagger an den Hessengraben um die Arbeiten durchzuführen? Wie soll eine Säuberungsaktion auf einem 1,50 Meter breiten Streifen möglich sein?

Wie wird der Hessengraben an der anderen Straßenseite, wo sich teilweise auf breiten Seiten Häuser befinden, geräumt und ist dies auch notariell abgesichert?

Außerdem behindert eine Bushaltestelle, welche in früheren Jahren noch nicht am jetzigen Ort stand, den geraden Zugang zum Hessengraben.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch den Hessengraben in Verbindung dem Klötzlmühlbachdüker wird sichergestellt, dass bei Hochwasserereignissen überschüssiges Oberflächenwasser aus dem bebauten Gebiet abgeführt werden kann, ohne dort Überschwemmungen zu verursachen. Der Zugang zum Hessengraben bzw. zum Klötzlmühlbachdüker für Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist daher aus wasserwirtschaftlichen Gründen aber - auch im Interesse der Anwohner - von nicht geringer Bedeutung.

Im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ wurde im Abstand von 2m zum Hessengraben ein 3m breiter Feldweg festgesetzt, um die Zufahrt zum Klötzlmühlbachdüker sowie die Pflege des Hessengrabens auch nach Fertigstellung der geplanten Bebauung gewährleisten zu können. Eine Herstellung des Weges oder die Vereinbarung einer Benutzungsberechtigung wurde jedoch seitens der Stadt nie forciert. In Folge der Bebauung fiel die fragliche Wegfläche schließlich der Wohnnutzung des unmittelbar benachbarten Einfamilienhauses anheim und wurde durch Bepflasterung und umfangreiche Pflanzmaßnahmen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Garagenvorhof bzw. Garten umgenutzt, wodurch sie nur mehr unter Umständen zur Verfügung standen.

In der Folge wurde der Gewässerunterhalt über Privatgrundstücke nördlich des Hessengrabens bewerkstelligt, jedoch auf Grund der zwar ungesicherten aber dennoch geplanten Trasse südlich des Hessengrabens nie gesichert.

Im vorhergehenden Planungskonzept wurde der im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ enthaltene Feldweg südlich des Hessengrabens aufgenommen und innerhalb des Geltungsbereiches in gleicher Breite entlang des Hessengrabens fortgeführt, um die Zufahrt zum Klötzlmühlbachdüker zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde mit Ihnen als Planungsbegünstigte nördlich des Hessengrabens auf Länge des Geltungsbereichs die Sicherung eines Fußwegs für die Gewässerpflege vereinbart.

Nach dem verheerenden Pfingsthochwasser des letzten Jahres wurden jedoch Forderungen laut, endlich eine befahrbare Trasse für den Unterhalt des Hessengrabens und des Klötzlmühlbachdükers zu sichern, um die Pflege derer gewährleisten und zukünftigen Wasserschäden im Ortsteil Münchnerau entgegenwirken zu können.



Im Ergebnis musste daraufhin ein befahrbarer Streifen von 4m Breite an der nördlichen Grabenseite entlang für den Gewässerunterhalt am Hessengraben bzw. die Zufahrt zum Klötzmühlbachdüker festgesetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dieser 4m breite Gewässerpflegestreifen an der nördlichen Grabenseite auf ganzer Länge von der Straße Münchnerau bis zum Klötzmühlbachdüker dinglich gesichert und soll im Rahmen der kommenden Gewässerunterhaltsmaßnahmen zeitnah zu diesem Zweck benutzbar hergestellt werden. Vereinbart wurde dabei auch die teilweise Begradigung der Böschung, um Nutzfläche auf dem Grundstück zurückzugewinnen sowie Regelungen über die Tragung von Flurschäden im Rahmen von Gewässerunterhaltsmaßnahmen. Hinsichtlich der im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ festgesetzten Bodennutzung südlich des Hessengrabens werden vorliegend keine Änderungen vorgesehen. Inwieweit hier die Uferbepflanzung oder die Bushaltestelle einer sinnvollen Pflege des Hessengrabens im Wege stehen, wird außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf dem Verwaltungsweg zu regeln sein, ebenso wie die Zugänglichkeit des Hessengrabens an anderer Stelle.

3. **Rechtsanwälte** [REDACTED]  
für [REDACTED]  
mit Schreiben vom 04.01.2012

In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir auf unsere Vertretungsanzeige vom 07.12.2011 Bezug und danken für die zwischenzeitliche Übermittlung der Entwurfsplanung.

Namens und im Auftrag von [REDACTED] erheben wir zu der im Betreff näher bezeichneten Bauleitplanung folgende

**EINWENDUNGEN:**

1.

Der Einwendungsführer ist Eigentümer des planungsbetroffenen Grundstücks Fl.-Nr. 16/4 der Gemarkung Münchnerau. Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem nördlich dieses Grundstücks gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 17 der Gemarkung Münchnerau zu schaffen.

Ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hierfür ist nicht erkennbar. Vielmehr trägt die Aufstellung des Bebauungsplans einzig und allein den zwar nachvollziehbaren, aber städtebaulich nicht rechtfertigenden Bauwünschen eines privaten Grundstückseigentümers Rechnung. Folge der nicht gegebenen städtebaulichen Erforderlichkeit und der somit nicht vorhandenen Planungsbefugnis ist die Unwirksamkeit des Bauleitplans.

2.

Unbeschadet der Vorausführungen steht unser Mandant einer zukünftigen Wohnbebauung auf dem Vorhabensgrundstück Fl.-Nr. 17 der Gemarkung Münchnerau nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber. Keinesfalls Einverständnis besteht jedoch, soweit die Planung

- eine befahrbare Zuwegung durch einen Feldweg mit einer Breite von 2 m zzgl. beidseitigem Grünstreifens und
- die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft

auf dem Eigentumsgrundstück unseres Mandanten vorsieht.

Was den ersten Punkt anbetrifft, so erfolgte die Zufahrt zum so genannten Klötzlmühlbachtücker bislang stets über das Grundstück Fl.-Nr. 20 der Gemarkung Münchnerau. Sodann ist es nur recht und billig, wenn etwaige belastende Festsetzungen in einem Bebauungsplan dem einzig Planungsbegünstigten auferlegt werden, dies umso mehr, als zudem von an sich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden soll. Im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne sind anders als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB suspendiert.

Die zweitgenannte Festsetzung ist ebenso wenig wie die gesamte Planung städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

3.

Zusammenfassend beantragen wir daher für unseren Mandanten, das Grundstück Fl.-Nr. 16/4 der Gemarkung Münchnerau vom Umgriff des Bebauungsplans „Greimethof-Ost“ auszunehmen, soweit für dieses Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist oder werden soll.

Nach unserem Verständnis stünde es gerade auch im wohlverstandenen Interesse des Bauwerbers, wenn dieser Bebauungsplan nicht einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden müsste.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Ortsteil Münchnerau südlich der Straße Münchnerau städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Die Planungsbegünstigte beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 17 der Gemarkung Münchnerau auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche ein Wohngebäude zu errichten. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut, speziell die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung stellt eine bereits vorhandene Siedlungserweiterung südlich der Straße Münchnerau dar. Neben einzelnen Hofstellen und dem nahen Gewerbebetrieb im Osten finden sich in den umliegenden Bereichen überwiegend Wohnnutzungen wieder. Eine im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet klassifizierte Fläche soll daher nun in der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA), insbesondere unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, entwickelt werden. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Eine Erforderlichkeit für die vorliegende Bebauungsplanänderung scheint damit hinreichend begründet, zumal die Erforderlichkeit auch bei der Schaffung von Baurecht für das Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 15 der Gemarkung Münchnerau angenommen werden konnte.

Durch den Hessengraben in Verbindung mit dem Klötzlmühlbachtücker wird sichergestellt, dass bei Hochwasserereignissen überschüssiges Oberflächenwasser aus dem bebauten Gebiet abgeführt werden kann, ohne dort Überschwemmungen zu verursachen. Der Zugang zum Hessengraben bzw. zum Klötzlmühlbachtücker für

Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist daher aus wasserwirtschaftlichen Gründen aber - auch im Interesse der Anwohner - von nicht geringer Bedeutung. Die vorliegende Planung beinhaltet dahingehend eine Überarbeitung der Festsetzungen. Im Ergebnis wird nun ein befahrbarer Streifen von 4m Breite an der nördlichen Grabenseite entlang für den Gewässerunterhalt am Hessengraben bzw. die Zufahrt zum Klötzmühlbachdüker festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dieser 4m breite Gewässerpflegestreifen an der nördlichen Grabenseite auf ganzer Länge von der Straße Münchnerau bis zum Klötzmühlbachdüker im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern dinglich gesichert und soll im Rahmen der kommenden Gewässerunterhaltsmaßnahmen zeitnah benutzbar hergestellt werden. Gleichzeitig endet der Geltungsbereich der vorliegenden Planung nun im Hessengraben und ändert darüber hinaus südlich des Hessengrabens keine bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen mehr. Es ist darauf hinzuweisen, dass die durch das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ vorgesehene Bodennutzung in Form eines Feldweges dadurch nach wie vor Bestand hat. Die beidseitigen Zugänglichkeit des Hessengrabens ist im Bedarfsfall weiterhin zu gewährleisten. Zumindest im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens besteht jedoch keine Veranlassung Maßnahmen zu forcieren. Maßnahmen hinsichtlich eines naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs wurden im Übrigen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens von Fachstellenseite letztlich nicht für notwendig erachtet, da der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff durch umfangreiche Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden kann.

### III. Billigungsbeschluss

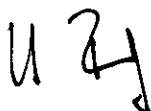
Das Deckblatt Nr. 9 vom 20.11.2008 i.d.F. vom 06.02.2015 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.03.1979 - rechtsverbindlich seit 27.12.1979 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher 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.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.02.2015 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 Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof-Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 27.02.2015  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

