

Beschl.-Nr. 14

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.06.2015

- Betreff: Vereinfachte Aufstellung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-19/1
"Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse"
- 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. Satzungsbeschluss

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. § 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 03.03.2015 bis einschl. 07.04.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ vom 23.07.2014 i.d.F. vom 06.02.2015:

I. **Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 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 07.04.2015, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 10 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 05.03.2015
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 10.03.2015
- 1.3 Stadt Landshut - Stadtarchiv -
mit Schreiben vom 12.03.2015
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 16.03.2015
- 1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.03.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 04.03.2015

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.
Die naturschutzfachlichen Belange werden berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 31.03.2015

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 06.04.2015

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 09.04.2015

keine Äußerung zu Altlasten/Abbruch und Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird empfohlen den Abschnitt 4 unter „Punkt C: Festsetzungen durch Text“ wie folgt redaktionell zu ändern:

Schallschutz

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

Wir bitten außerdem unter „Punkt D: Hinweise durch Text“ die Bezeichnung von Abschnitt 4 „Schallschutz“ in „Immissionsschutz“ abzuändern.

Aus dem Abschnitt 6 der Begründung kann nachfolgendes gestrichen werden:

- Immissionsort im reinen Wohngebiet (WR): tags 44 dB (A) - nachts 29 dB (A)
- Immissionsort im Mischgebiet (MI): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Änderungen in den Festsetzungen durch Text, Nr. 4, den Hinweisen durch Text , Nr. 4 und der Begründung, Nr. 6 wurden übernommen.

Da es sich bei der Änderung in den Festsetzungen lediglich um eine Klarstellung handelt und nicht um eine inhaltliche Änderung, ist keine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 13.04.2015

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. 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.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an Planung_NE3_Muenchen@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Beim Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „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). Bezüglich der in der Stellungnahme erwähnten Kostenerstattung ist anzumerken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet vorzufinden ist. Dementsprechend greifen die Regelungen des § 150 Abs. 1 hier nicht.

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 28.03.2015

Wir erheben fristgerecht Einspruch gegen o.g. Bebauungsplan.

Die jetzt neu als nicht bebaubar ausgewiesene Fläche unseres Grundstücks berührt direkt unser Gartenhaus (funktionsfähiges Wohnhaus mit Wasser/Stromanschluss, derzeit nicht bewohnt). Wir planen, dieses in absehbarer Zeit zu renovieren und ev. zu vermieten. Hierfür möchten wir eventuell auf unserem Grundstück unterhalb des Gartenhauses eine Garage oder einen Stellplatz errichten. Die Zufahrt zum Nachbargrundstück 196/4 ist vom neuen Bebauungsplan nicht betroffen. Nach Rücksprache mit den Eigentümern (Ehepaar Schneider), dürften wir die Zufahrt für diese Garage benutzen. Beim Umbau des Gartenhauses möchten wir eventuell den Baukörper um 2 Meter nach Süden verlängern, z.B. Anbau eines Wintergartens.

Wir ersuchen Sie, uns diese zukünftigen baulichen Veränderungen zu ermöglichen.

Wir weisen darauf hin, dass in o.g. Bebauungsplan bei keinem der sonst betroffenen Grundstücke ein Wohngebäude direkt vom neu ausgewiesenen Grünstreifen berührt wird.

Mit der Bitte um eine schriftliche Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt Flächen nördlich der Neuen Bergstraße als gliedernde und abschirmende Grünflächen dar, die auf öffentlichen, aber auch auf den angrenzenden Privatflächen zu liegen kommen. Entsprechend den o.g. Vorgaben aus dem BauGB und in Abwägung mit der Erschließbarkeit der Grundstücke und der Bebaubarkeit entsprechend den bisherigen Möglichkeiten setzt der Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ entlang der Nordseite der Neuen Bergstraße private und öffentliche Grünflächen (jeweils nicht überbaubar) fest. Die Festsetzung ist unabhängig von der Lage vorhandener Gebäude in den jeweiligen Grundstücken; direkt in der Grünfläche vorhandene Gebäude (wie in der Fl.Nr. 196/4, Gem. Berg ob Landshut) sind aber aus Bestandsschutzgründen ausgenommen. Dies gilt auch für das in der Stellungnahme gegenständliche Grundstück mit der Fl.Nr. 195/16.

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an dem erwähnten Gartenhaus sind weiterhin möglich. Die zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen nicht berührt und unterliegen – da es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt – weiterhin den Maßgaben des § 34 BauGB. Das Gartenhaus ist grundsätzlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen aus Art. 6 BayBO, weiterhin außer nach Süden in jede Richtung erweiterbar. Diese Einschränkung wird in Abwägung zwischen den oben genannten Aspekten, den Belangen des Naturschutzes im Bezug auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und dem in Nr. 4 der Begründung bereits dargelegten städtebaulichen Aspekt der Freihaltung der vorhandenen Hangkante von Bebauung als akzeptabel erachtet. Zudem sind ggf. innerhalb der festgesetzten Grünfläche bereits

vorhandene bauliche Anlagen, z.B. für die Erschließung, durch Bestandsschutz gesichert.

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin vom Schlossanger aus möglich; eine weitere Erschließungsmöglichkeit ist planungsrechtlich nicht notwendig. Sollte es im Zuge des Umbaus und der Umnutzung des Gartenhauses zu Veränderungen im Eigentum der Fl.Nr. 195/16 durch Teilung kommen, ist die Erschließbarkeit des mit dem Gartenhaus bebauten Teils entweder eigentumsrechtlich (Erschließung vom Schlossanger aus) zu regeln oder – ausschließlich bei Vorliegen einer städtebaulicher Erfordernis – im Rahmen einer Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen und abzuwägen. Eine Erschließung von der Fl.Nr. 196/4 ist allerdings ausgeschlossen, da die Fl.Nr. 196/5 zwischen den beiden Grundstücken liegt. Die Grünflächenfestsetzung bleibt somit unverändert erhalten.

2.

mit Schreiben vom 07.04.2015

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den geplanten Grünstreifen auf meinem Grundstück Neue Bergstraße Landshut, Gemarkung Berg 196/ 11 gemäß dem veröffentlichten Grünflächenplan ein. Ich bitte um Verständnis, dass ich nicht akzeptieren kann, dass eine 3 m² große Grünfläche in einem Teilbereich meines Grundstückes eingetragen wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt Flächen nördlich der Neuen Bergstraße als gliedernde und abschirmende Grünflächen dar, die auf öffentlichen, aber auch auf den angrenzenden Privatflächen zu liegen kommen. Entsprechend den o.g. Vorgaben aus dem BauGB und in Abwägung mit der Erschließbarkeit der Grundstücke und der Bebaubarkeit entsprechend den bisherigen Möglichkeiten setzt der Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ entlang der Nordseite der Neuen Bergstraße private und öffentliche Grünflächen (jeweils nicht überbaubar) fest.

Die Festsetzung der Grünfläche auf der Fl.Nr. 196/11, Gem. Berg ob Landshut betrifft nur eine Ecke im Süden des Grundstücks. Die zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen nicht berührt und unterliegen – da es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt – weiterhin den Maßgaben des § 34 BauGB. Das Grundstück ist also weiterhin in der bisher zulässigen Dichte bebaubar. Aufgrund der Abstandsflächenregelungen aus Art. 6 BayBO wäre die Fläche ohnehin nicht durch ein Hauptgebäude bebaubar; lediglich Nebengebäude (z.B. Garagen) wären ohne die Festsetzung im Bereich der Grünfläche ggf. zulässig. Die geringfügige Einschränkung beim Bau von Nebengebäuden wird in Abwägung zwischen den oben genannten Aspekten, den Belangen des Naturschutzes im Bezug auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und dem in Nr. 4 der Begründung bereits dargelegten städtebaulichen Aspekt der Freihaltung der vorhandenen Hangkante von Bebauung als akzeptabel erachtet. Zudem sind ggf. innerhalb der festgesetzten Grünfläche bereits vorhandene bauliche Anlagen, z.B. für die Erschließung, durch Bestandsschutz gesichert.

Die Grünflächenfestsetzung bleibt somit unverändert erhalten.

3.

mit Schreiben vom 07.04.2015

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den geplanten Grünstreifen auf meinem Grundstück Neue Bergstraße Landshut, Gemarkung Berg 196/ 4 gemäß dem veröffentlichten Grünflächenplan. Ich bitte um Verständnis, dass ich nicht akzeptieren kann, dass meine Enkel niemals diesen Teilbereich bebauen könnten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt Flächen nördlich der Neuen Bergstraße als gliedernde und abschirmende Grünflächen dar, die auf öffentlichen, aber auch auf den angrenzenden Privatflächen zu liegen kommen. Entsprechend den o.g. Vorgaben aus dem BauGB und in Abwägung mit der Erschließbarkeit der Grundstücke und der Bebaubarkeit entsprechend den bisherigen Möglichkeiten setzt der Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ entlang der Nordseite der Neuen Bergstraße private und öffentliche Grünflächen (jeweils nicht überbaubar) fest. Die Festsetzung ist unabhängig von der Lage vorhandener Gebäude in den jeweiligen Grundstücken; direkt in der Grünfläche vorhandene sind aber aus Bestandsschutzgründen ausgenommen. Dies gilt auch für das in der Stellungnahme gegenständliche Grundstück mit der Fl.Nr. 195/4, Gem. Berg ob Landshut.

Die zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen nicht berührt und unterliegen – da es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt – weiterhin den Maßgaben des § 34 BauGB. Das Grundstück ist also weiterhin in der bisher zulässigen Dichte bebaubar. Die Einschränkung, dass ein ca. 7,00 bis 7,50m breiter Streifen (Fläche: ca. 325m²) am Südrand des Grundstücks (Gesamtfläche: 2384m²) nicht mehr bebaut werden darf, wird in Abwägung zwischen den oben genannten Aspekten, den Belangen des Naturschutzes im Bezug auf den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und dem in Nr. 4 der Begründung bereits dargelegten städtebaulichen Aspekt der Freihaltung der vorhandenen Hangkante von Bebauung als akzeptabel erachtet. Zudem sind ggf. innerhalb der festgesetzten Grünfläche bereits vorhandene bauliche Anlagen, z.B. für die Erschließung, durch Bestandsschutz gesichert.

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin von der bestehenden Zufahrt, die von der Grünflächenfestsetzung ausgenommen wurde, aus möglich; eine weitere Erschließungsmöglichkeit ist planungsrechtlich nicht notwendig. Sollte es im Zuge eventueller Neubaumaßnahmen innerhalb der Fl.Nr. 195/4 zu Veränderungen im Eigentum durch Teilung kommen, ist die Erschließbarkeit des geteilten Grundstücks entweder eigentumsrechtlich (Erschließung von der bestehenden Zufahrt aus) zu regeln oder – ausschließlich bei Vorliegen einer städtebaulicher Erfordernis – im Rahmen einer Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen und abzuwägen.

Die Grünflächenfestsetzung bleibt somit unverändert erhalten.

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-19/1 „Zwischen Neuer Bergstraße, Gabelgasse, Weinzierlstraße und Veichtedergasse“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.07.2014 i.d.F. vom 06.02.2015, redaktionell geändert am 18.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 18.06.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 18.06.2015
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

