

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.12.2015

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-70  
"Moniberg - Vogelherd" Teilbereich 2 "Hinterfeld" durch Deckblatt Nr. 4

- 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. Erneute Billigung

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 12.05.2015 bis einschl. 12.06.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ vom 16.11.1984 i.d.F. vom 30.09.1988 - rechtsverbindlich seit 26.06.1989 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 23.04.2015:

### **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 12.06.2015, insgesamt 33 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 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 13.05.2015

- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 15.05.2015
- 1.3 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 29.05.2015
- 1.4 Landesbund für Vogelschutz (LBV), Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 29.05.2015
- 1.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 08.06.2015
- 1.6 Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse  
mit Schreiben vom 09.06.2015

Beschluss: 10 : 0

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

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

- 2.1 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz  
mit Schreiben vom 12.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt Nr. 4 für das Gebiet Teilbereich 2 „Hinterfeld“ des Bebauungsplanes 05-70 besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Bayernwerk AG, Altdorf  
mit E-Mail vom 15.05.2015

In dem nachfolgenden Bebauungsplan werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt.  
Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 19.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:  
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:  
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
3. Flächen für die Feuerwehr  
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
4. Zufahrt für die Feuerwehr  
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrflächen:

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme der Fachstelle wurden in die Begründung aufgenommen. Im Südosten des Plangebietes besteht im Bereich der Fl.-Nr. 1060/1, dass der Abstand einer Reiheneinheit von den öffentlichen Erschließungsflächen mehr als 50 m beträgt.

Es ist aber im Rahmen der Vorgaben aus der Bauleitplanung möglich, im Bedarfsfall die Errichtung einer Zuwegung, welche die erforderlichen Maßgaben aus der DIN 14090 erfüllt, zu realisieren.

Für alle weiteren Baukörper ist durch die Festlegung der öffentlichen Flächen die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr hinreichend gesichert.

### 2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 26.05.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme der Fachstelle wurden bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung aufgenommen.

2.5 Bayerische Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit E-Mail vom 27.05.2015

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Aus dem Planungsgebiet sind uns keine GEORISK-Objekte aus dem Bodeninformationssystem Bayern bekannt.

Allerdings liegt für den Planungsbereich eine Stellungnahme des Bayerischen Geologischen Landesamtes für die Stadt Landshut vom 16.06.1986 - Az. 409.1.4-522 - Hangrutschgefahr im Bereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Moniberg - Vogelherd: Ergebnis der Sondierarbeiten am 14./15.05.1986 im Teilbereich 3 „Mitterfeld“ - vor. Darin wird auf tiefreichende Rutschungen im heute bereits bebauten Hang „Am Mitterfeld“ hingewiesen. Einem älteren Schreiben vom 06.09.1984 - Az. 409.1.4-511-322 liegt ein Lageplan bei, in dem die Ergebnisse einer Geologischen Geländebegehung vom 29.06.1984 eingetragen sind. Darin ist im südlichen Teil des „Bebauungsplans Nr. 05-70 Teilbereich 2“ ein alter Rutschhang verzeichnet. Geotechnische Untersuchungen wurden vom Geologischen Landesamt in diesem Bereich wohl nicht durchgeführt.

Es wird dringend angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme dem Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchungen durchzuführen und entsprechende Gründungsgutachten zu erstellen, die auch den Punkt möglicher tiefreichender Rutschungen berücksichtigen und behandeln. Ob diese bereits vorliegen ist uns nicht bekannt.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED]

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferats in Ihrem Hause (Untere

Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme der Fachstelle wurden bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung aufgenommen.

Der Ratschlag der Fachbehörde im Vorfeld der Baumaßnahme dem Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchungen durchzuführen und entsprechende Gründungsgutachten zu erstellen, die auch den Punkt möglicher tieferreichender Rutschungen berücksichtigen und behandeln wurde als Hinweis durch Text in das Deckblatt Nr. 4 sowie in die Begründung eingearbeitet. Zusätzlich wurde jeweils auf das geologische Gutachten (Voruntersuchung nach DIN 4020) Nr. P12295 des [REDACTED] vom 11.09.2012 verwiesen.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 03.06.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Abwasser / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 09.06.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Nach der am 04.05.2015 vom Stadtrat beschlossenen Stellplatzsatzung (StPIS) sind nun für Doppel- und Reihenhäuser je Einheit pauschal 2 Stellplätze nachzuweisen. Speziell in den Bereichen Doppelhaus und Hausgruppe hat die unter Punkt 3.3.4 getroffene Festsetzung „Außer den im Plan festgesetzten Garagen und Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke weitere Garagen und Stellplätze unzulässig“ weitreichende Auswirkungen. Da die im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze nur für die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ausreichen, sind die weiteren Stellplätze wie beschrieben im Bereich der Hauptbaukörper unterzubringen. Der damit verbundene Verlust an Geschossfläche und die erheblichen Einschränkungen in der Grundrissgestaltung sind den künftigen Bauwerbern aus unserer Sicht weder zuzumuten noch zu vermitteln. Des Weiteren sind auf den Einzelgrundstücken eine Unzahl von bis zu 20 Meter langen Einzelzufahrten hin zu den Garagen in den Hauptbaukörpern notwendig. Bei einer nach Bebauungsplan

zulässigen Ausführung als Hausgruppe ist im Bereich der Flurnummern 1060/38 und 39 sowie auf Flurnummer 1060/29 eine Anfahrbarkeit von Garagen im Hauptbaukörper praktisch unmöglich. Wir bitten deshalb um Anpassung der Flächen für Garagen und Stellplätze, damit für die maximal festgesetzten Wohneinheiten die nach der neuen Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von Stellplätzen in Straßennähe realisiert werden kann. Die getroffene Festsetzung hat in der vorliegenden Form entgegen der unter Punkt 8. der Begründung getroffenen Aussage somit durchaus Auswirkungen auf die Planung.

2. Da auf Grund der Hanglage bei bereits realisierten Objekten vielfach eine Befreiung von der unter Punkt 3.3.2 der textlichen Festsetzungen getroffenen Traufwandhöhe von 2,75 Meter erforderlich war, sollte die zulässige Wandhöhe deshalb analog zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf praxisnahe 3,00 Meter erhöht werden.
3. Weiterhin wurde auf mehrfachen Wunsch von Bauwerbern von der Dachform Satteldach für Garagen eine Befreiung erteilt. Wir bitten deshalb, auch Flachdächer zuzulassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergänzung der Festsetzung 3.3.4 „Außer den im Plan festgesetzten Garagen und Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke weitere Garagen und Stellplätze unzulässig“ keine Auswirkungen auf die Planung hat, nachdem keine zusätzlichen neuen Festlegungen getroffen werden, sondern vielmehr ausgehend vom planerischen Willen des bestehenden Bebauungsplans klarstellend Festsetzungen formuliert werden.

Zu 1.:

Die von der Fachstelle gewünschte Anpassung der Flächen für Garagen und Stellplätze vor dem Hintergrund dass die erforderliche Anzahl der Stellplätze in Straßennähe realisiert werden kann, kann aus städtebaulicher Sicht nicht entsprochen werden. Der Straßenraum würde nicht von den Hauptbaukörpern sondern ausschließlich von Parkierungsflächen und Parkierungsgebäuden dominiert werden.

Weiterhin brächte die Entstehung einer unüberschaubaren Vielzahl an privaten Parkierungsanlagen direkt an der Straße angeordnet durch die Ein- und Ausparkverkehre ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential mit sich.

Zu 2.:

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die unter Punkt 3.3.2 der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan bzw. zum Bebauungsplandeckblatt festgelegte mittlere Traufwandhöhe für Garagen gemäß der Vorgabe der Fachstelle von 2,75 m auf 3,00 m im Mittel modifiziert.

Zu 3.:

Weiterhin wurde die Festsetzung 3.3.2 für die zulässige Dachform für Garagen dahingehend angepasst, dass nunmehr die Wahlmöglichkeit für den Bauwilligen besteht einen Garagenbaukörper mit Satteldach oder alternativ mit einem extensiv begrünten Flachdach zu errichten.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 02.06.2015

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7439-0041

Vorgeschichtlicher Grabhügel.

Außerdem verweist der Flurname „Vogelherd“ eindeutig auf die Existenz eines Vogelherdes. Vogelherde sind wichtige Denkmäler der mittelalterlich-/neuzeitlichen Jagdgeschichte. Diese sind bisher wenig erforscht; daher kommt jedem einzelnen Grabungsbefund beträchtliche Bedeutung zu.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLD 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](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:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

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.

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass für den hier vorliegenden Planbereich bereits seit 1989 ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Durch Deckblatt Nr. 1 vom 14.12.1993 wurde das städtebauliche Konzept zuletzt geändert. Die hier vorliegende Änderung durch Deckblatt Nr. 4 regelt lediglich die Zahl der Wohneinheiten.

Es ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes kein Bodendenkmal bekannt ist. In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegt östlich der Straße B299 folgendes Bodendenkmal: D-2-7439-0041 - Vorgeschichtlicher Grabhügel. Weiterhin lässt der Name „Vogelherd“ zwar auf die Existenz auf ein Relikt aus der Jagdgeschichte schließen, jedoch gibt es keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Umgriff des Deckblattes. Im Sinne eines sachgerechten Umgangs mit möglichen Funden wurden die entsprechenden Auszüge aus dem Denkmalschutzgesetz Art. 7 „Ausgraben von Bodendenkmälern“ und Art. 8 „Auffinden von Bodendenkmälern“ bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung aufgenommen.

Ebenso wurden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme der Fachstelle in die Begründung aufgenommen um dem Anliegen der Fachstelle umfassend Rechnung zu tragen

#### 2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.06.2015

Es ist zu begrüßen, dass Geschosswohnungsbau ausgeschlossen wird, jedoch halten wir, aufgrund der schwierigen Anbindung an das Straßennetz die Bebauung für zu dicht.

Erschwerend ist die ungünstige topographische Lage. Es ist in dieser geplanten Dichte der Bebauung nicht möglich, ohne immens große Erdarbeiten und gravierende Eingriffe in das Schutzgut Boden, eine schöne Gestaltung des Bauumfeldes herzustellen.

Wir bitten um entsprechende Änderungen in der Bebauung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Umgriffsbereich des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes in denjenigen Bereichen für die Einzelhausbebauung vorgesehen ist Geschosswohnungsbau zulässig ist - allerdings nur im Umfang der jeweils festgesetzten Zahl der Wohneinheiten.

Der von der Fachstelle angeregten Änderung der Bebauung hin zu einer geringer verdichteten Struktur kann vor dem Hintergrund nicht nachgekommen werden, dass für das Plangebiet bereits durch das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 05-70 „Moniberg-Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Baurecht im dargestellten Umfang besteht, das nachträglich nicht eingeschränkt werden kann.



Inhalt des hier vorliegenden Deckblattes 4 zum o. g. Bebauungsplan ist vielmehr Klarheit für die Bauwerber bezüglich der Planungsintention sowie der Vorgaben der o. g. rechtskräftigen Bauleitplanung zu erzeugen. So erfolgt durch das vorliegende Deckblatt 4 die Ergänzung der Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Hausgruppen um die Entstehung einer Wohnbebauung mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten zu unterbinden. Zusätzlich wird alternativ zur Bebauung mit Hausgruppen noch die bereits oben erwähnte Bebauung durch Einzelhäuser in eindeutig definiertem Umfang zugelassen, auch hier ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

Vor dem Hintergrund das Schutzgut Boden soweit wie möglich zu schonen enthält die Satzung zur o. g. rechtskräftigen Bauleitplanung bereits weitreichende Festsetzungen zur Thematik der Geländeänderungen. Somit ist dem Anliegen der Fachstelle weitest möglich Rechnung getragen.

#### 2.10 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 12.06.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nachdem die Erschließungsanlage im Plangebiet bereits vorhanden ist, ist die weitergehende Versorgung des Gebietes durch Kabel Deutschland nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

**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

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
Klenzestr. 99, 80469 München  
mit Schreiben an den Oberbürgermeister vom 07.05.2015

---

Wir sind betroffener Grundstückseigentümer.

Uns liegt der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 23.04.2015, Beschluss Nr. 4, vor, siehe Anlage.

Unter der letzten Beschlussfassung, Ziffer 3., wurde für die „Beibehaltung des Status Quo“ gestimmt. Im Klammerzusatz dazu wird ausgeführt „Zahl der Wohneinheiten gemäß der vorgesehenen Zahl der Reihenhäuser festgesetzt“. Der Klammerzusatz bedeutet eine Änderung des Bebauungsplanes. Damit hat der Beschluss einen in sich widersprüchlichen Inhalt: Beibehaltung des Status Quo einerseits, Änderung des Bebauungsplanes andererseits.

Da uns der widersprüchliche Klammerzusatz Baurecht entzieht, sind wir gezwungen, den Beschluss zur rechtsaufsichtlichen Überprüfung zu stellen. Wir bitten jedoch vorab, den inneren Widerspruch des Beschlusses in der morgigen Sitzung des Bausenats zu thematisieren und hoffen auf eine einvernehmliche Lösung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.  
Das Schreiben des Einwenders ging außerhalb der Frist zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ein. Die Beantwortung der vom Einwender angesprochenen Inhalte erfolgte durch das Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Landshut mit Datum vom 11.06.2015.

2

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
mit Schreiben an den Oberbürgermeister vom 22.05.2015

Meine Firma ██████████ Kommanditgesellschaft für Eigenheim- und Wohnungsbau hatte Dich kürzlich wegen eines in sich widersprüchlichen Beschlusses aus dem Bausenat angesprochen. Das Schreiben füge ich als Anlage bei.

Mehrere Bauträger wären bereit, in dem betroffenen Bebauungsplangebiet Grundstücke zu erwerben, um in Landshut dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Der widersprüchliche Beschluss aus dem Bausenat wirkt hier sehr kontraproduktiv. Die Bauträger sind verunsichert.

Ich bitte Dich daher um ein klares Signal, dass der Bebauungsplan, wie eigentlich gewollt, unverändert bleibt.

Damit Du siehst, dass auch ich bereit bin, meinen Beitrag für diesen Wohnungsbau zu leisten, habe ich folgenden Vorschlag: Hintergrund, warum Deine Verwaltung auf die Idee kam, den Bebauungsplan zu ändern und Baurecht zu vermindern, ist die

Befürchtung, dass sich der gesamte Fahrzeugverkehr durch die vorgelagerten Siedlungen wälzt. Diese Thematik lässt sich doch auch durch eine zweite straßenmäßige Erschließung für das Bebauungsplangebiet entschärfen. Es gibt da bereits einen geteerten Weg, der das Baugebiet mit der Straße Am Vogelherd verbindet. Ich wäre bereit, für die Verbreiterung dieses Weges zu einer regulären Straße Grund zur Verfügung zu stellen und den Ausbau zu übernehmen.

Die Bauträger schöpfen das zulässige Baurecht ohnehin nicht aus. Beispielsweise sind statt Hausgruppen mit zulässigen 12 Wohneinheiten nur zehn geplant. An anderer Stelle werden gerade statt zulässiger vier Wohneinheiten pro Gebäude nur zwei errichtet.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit Datum vom 11.06.2015 hat der Oberbürgermeister der Stadt Landshut die Einwendung folgendermaßen beantwortet:

„Der Bebauungsplan am Hinterfeld war in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand von Änderungsüberlegungen, insbesondere zur Ermöglichung einer Einfamilienhausstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung. Erst mit Wechsel der Geschäftsführung bei der Fa. ■■■■ wurde uns mitgeteilt, dass der Bebauungsplan auf Basis der bestehenden Konzeption aus dem Jahr 1993 vermarktet werden soll.

Dies wurde von unserer Seite durchaus begrüßt, da der Bebauungsplan im wesentlichen Doppelhaus- und Reihenhausbebauung vorsieht und somit das Verkehrsaufkommen, das über das bestehende Straßennetz durch die Siedlung Mitterfeld abgewickelt werden muss, in vertretbarem Umfang begrenzt ist. Selbst der Wunsch eines Bauträgers, im Rahmen der Reihenhausbebauung Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen vorzunehmen, wurde von Verwaltungsseite noch positiv begleitet mit der Maßgabe, dass sich die Zahl der Wohneinheiten nicht weit von der Zahl der vorgesehenen Reiheneinheiten entfernt.

Diese Vorgabe wurde trotz vorheriger Absprache aber nicht eingehalten sondern angestrebt, eine doch wesentliche Erhöhung der vorgesehenen Wohneinheiten zu erreichen. Hierbei wurde vom Investor die Annahme zugrunde gelegt, dass pro Reiheneinheit grundsätzlich zwei Wohneinheiten zulässig sind, was allerdings sowohl der Intention als auch den Stellplatzfestsetzungen des Bebauungsplans widerspricht und zu einer hohen Verdichtung im Gebiet führen würde. Dies widerspricht den im Zuge der vergangenen Änderungsüberlegungen getroffenen Zusagen, auch meinerseits, gegenüber den Eigentümern der umliegenden Wohngebiete.

Aus diesem Grund wurde von unserer Seite eine Bebauungsplanmodifizierung auf den Weg gebracht, die eindeutig die Intention des bestehenden Bebauungsplans klarstellt um gewagten Interpretationen vorzubeugen.

Eine zweite Zufahrt würde sicherlich die verkehrliche Problematik betreffend des Mitterfeldes entzerren, allerdings auch zu einer starken Belastung des westlich und nördlich gelegenen Straßennetzes am Moniberg führen, das aufgrund seiner geringen Dimensionierung verkehrlich hierfür nicht geeignet ist und sicherlich auch politisch nicht durchsetzbar ist.

Ganz eindeutig möchte ich aber klarstellen, dass uns und auch mir persönlich an einer Entwicklung des Baugebiets am Hinterfeld gelegen ist und wir sicherlich die notwendige

Flexibilität um die Realisierung von einzelnen Objekten zu gewährleisten an den Tag legen werden soweit sich die geplante Zahl der Wohneinheiten im Baugebiet in vertretbarem Umfang bewegt.“

Daran anknüpfend ist festzustellen, dass die rechtskräftige Bauleitplanung 49 Reiheneinheiten ohne Regelung der Wohneinheiten sowie 17 Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten festgesetzt. Jedoch ist realistisch, dass pro Reiheneinheit- bzw. Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit umgesetzt wird. Dieser Umstand wird durch die bereits errichtete Bebauung im Plangebiet bestätigt.

Die rechtskräftige Bauleitplanung 05-70 „Moniberg-Vogelherd“ Tb. 2 „Hinterfeld“, Deckblatt Nr. 1 wurde konkretisiert durch das Deckblatt Nr. 4 das in seiner am 23.04.2015 vom Bausenat der Stadt Landshut gebilligten Fassung insgesamt die Realisierung von 121 Wohneinheiten ermöglicht.

Darüber hinaus wurden für den östlichen Teilbereich von Seiten der Stadt Landshut im Rahmen der Realisierung von vier Reiheneinheitenzeilen (Deckblatt Nr. 5) bereits 24 Wohneinheiten zugestanden. Im Rahmen der o. g. rechtskräftigen Bauleitplanung wäre die Errichtung von 22 Wohneinheiten bei realistischer Betrachtung möglich gewesen.

Ausgehend von der Zahl der im Bereich der Reiheneinheitsbebauung festgesetzten Stellplätze und weiterhin von dem Umstand dass in einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit realisiert wurde, wurden im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen weiterhin Zugeständnisse im Bereich der festgesetzten Reiheneinheitsbebauung gemacht.

Insgesamt wurde im westlichen Geltungsbereich eine Mehrung von 5 Wohneinheiten im Bereich der Reiheneinheiten westlich der Straße Am Hinterfeld und eine Mehrung von 2 Wohneinheiten im Bereich der Reiheneinheiten östlich der Straße Am Hinterfeld sowie im Bereich des künftigen Deckblattes Nr. 5 eine Mehrung von 2 Wohneinheiten zugestanden.

Darüber hinausgehende Mehrungen der Wohneinheiten können wegen der angespannten Stellplatzsituation am Moniberg und der nicht nur im Bebauungsplan festgesetzten sondern bereits realisierten Erschließungsstruktur nicht gemacht werden.

### III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ vom 16.11.1984 i.d.F. vom 30.09.1988 - rechtsverbindlich seit 26.06.1989 - wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat mit folgender Anpassung:

Die Zahl der Wohneinheiten für die Reihenhousanlagen im westlichen Planungsbereich beginnend am Fuß- und Radweg zum Baugebiet Mitterfeld wird wie folgt festgelegt:

Gebäude 12 – 3 Wohneinheiten

Gebäude 11 – 6 Wohneinheiten

Gebäude 10 – 10 Wohneinheiten

Gebäude 9 – 4 Wohneinheiten

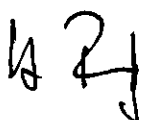
Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan und die Begründung vom 09.12.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 05-70 „Moniberg - Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 09.12.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf

Oberbürgermeister

