

Beschl.-Nr. 9

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.09.2016

- Betreff: Vereinfache Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-70
"Moniberg - Vogelherd" Teilbereich 2 "Hinterfeld" durch Deckblatt Nr. 5
- 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. Beschluss Erschließungsvertrag
 - IV. Satzungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 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 17.05.2016 bis einschl. 17.06.2016 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. 5 vom 29.04.2016:

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 17.06.2016, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse, München
mit Schreiben vom 25.05.2016

1.2 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 09.06.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 17.05.2016

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht über das Amt für Finanzen -
mit E-Mail vom 17.05.2016

Zur Ermöglichung der im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Bebauung ist eine neue Anbaustraße (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen. Der mit der Herstellung dieser Anlage verbundene Aufwand hat die Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten zur Folge. Alternativ sollte der Abschluss eines Erschließungsvertrages in Betracht gezogen werden.

Bei dem im Süden geplanten Fuß- und Radweg handelt es sich um keine erschließungssichernde, sondern eine erschließungserleichternde Anlage, für die mangels Zurechenbarkeit eines Erschließungsvorteils keine Erschließungsbeiträge erhoben werden dürfen. Die Notwendigkeit dieses Weges ist deshalb kritisch zu hinterfragen.

Nach referatsinterner Abstimmung bitte ich um Weiterleitung dieser Stellungnahme an das Amt für Stadtentwicklung und -planung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle angesprochene Herstellung der Anbaustraße (verkehrsberuhigter Bereich) sowie die Fuß- und Radwegverbindungen werden im

Zusammenhang mit der Baumaßnahme von den Planungsbegünstigten realisiert und sodann an die Stadt Landshut übereignet.

Die Einzelheiten hierzu sind Gegenstand eines Erschließungsvertrages zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut. Die Fachstelle wurde im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Ausarbeitung des Erschließungsvertrages beteiligt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anbindung des Quartieres an das öffentliche Fuß- und Radwegenetz zum einen für den Naherholungswert der Anwohner, darüber hinaus aber zur Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz vor dem Hintergrund der Vermeidung von Kfz-Verkehren für die verkehrliche Entwicklung in der Zukunft grundsätzlich von Bedeutung. Die Wegebeziehungen sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan von 1989 enthalten. Im aktuellen Planungskonzept haben sie aber auch Bedeutung als Mistweg um für die Reihenhausbebauung die Erreichbarkeit der Gärten ohne Querung der Wohnräume mit Gerätschaften zu gewährleisten.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 20.05.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 24.05.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 31.05.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Für die noch benötigten öffentlichen Flächen sind die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das erforderliche Grundstücksgeschäft ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln, sondern liegt vielmehr in der Zuständigkeit des städtischen Liegenschaftsamtes.

Bereits mit Datum vom 12.05.2016 wurde vom SG Geoinformation und Vermessung basierend auf dem Entwurf zum Bebauungsplandeckblatt ein detaillierter Grunderwerbsplan erstellt, der die maßgeblichen Teilflächen für die geplante Erschließungsstraße beinhaltet. Darauf basierend wurden vom städtischen Liegenschaftsamt mit dem Investor Abstimmungsgespräche vorgenommen.

Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass ca. 395 m² aus den Pl. Nrn. 1060/34 bis 1060/38 vom Investor kostenlos und unentgeltlich abgetreten werden. Dies erfolgt mit notariellem Vertrag zwischen Investor und dem städtischen Liegenschaftsamt.

Weiterhin werden aus den Fl. Nrn. 1060/61 und 1060/60 die sich in städtischen Besitz befinden Teilflächen von ca. 849 m² zum Straßenbau benötigt. Diese haben beim Erwerb einen Aufwand von 37.189,88 € verursacht. Dem gegenüber wurden bereits anteilig Erschließungsbeiträge bezogen auf die o. g. abzutretenden Teilflächen von ca. 395 m² bezahlt, und zwar in Höhe von 7.685,52 €.

Diese werden den Grunderwerbskosten gegengerechnet, so dass sich letztlich ein Differenzbetrag in Höhe von 29.531,36 € ergibt, der vom Investor an die Stadt zu leisten ist. Ein entsprechender abschließender Regelungsinhalt wurde in den Vertrag „Straßengrundabtretung“ zwischen der Stadt Landshut, Liegenschaftsamt und dem Investor aufgenommen. Die notarielle Beurkundung des Vertrages ist am 06.09.2016 erfolgt.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 06.06.2016

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.05.2016 per Mail bei uns eingegangen.

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Entlang der Straße „Am Hinterfeld“ 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitungen, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle angesprochenen Themen sind nur zum Teil Gegenstand der Bauleitplanung und in diesem Rahmen abschließend zu regeln.

Der Verweis auf bestehende Leitungsanlagen wurde als Hinweis durch Text auf dem Plan ergänzt und weiterhin in die Begründung zum Deckblatt eingearbeitet.

Auf das von der Fachstelle angesprochene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird auf dem Plan verwiesen.

Die Hinweise zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes im Hinblick auf eine koordinierte Erschließung sind Gegenstand der nachgeordneten Straßenplanung und können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden. Jedoch wurde die Stellungnahme der Fachstelle insgesamt an die Investoren zur Kenntnis und weiteren Beachtung weitergegeben, sodass den Belangen der Fachstelle insgesamt Rechnung getragen wurde.

2.7 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit E-Mail vom 08.06.2016

Mit Schreiben vom 12.05.2016 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen. Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement) werden weiterhin die Geogefahren berührt.

Zu den vorgelegten Unterlagen ist unter dem Aspekt der Ingenieurgeologie / Geotechnik folgendes zu sagen: Das jüngste Gutachten, erstellt von der Fa. Geolab mit Datum 23.02.2016, geht auf die älteren Informationen, Hinweise und Unterlagen nicht ein. Insbesondere wird die Ansicht, dass es sich bei dem Planungsgebiet um einen Rutschhang handelt, nicht bewertet. Diese Einschätzung war durch [REDACTED] in den Stellungnahmen des GLA (z. B. 409.1.4-5 v. 24.02.1986) getroffen und später durch die Fa. Grundbaulabor im Gutachten vom 11.09.2012 erneuert worden. Eine Berücksichtigung erscheint uns zwingend erforderlich.

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aus dem Planungsgebiet sind keine GEO-RISK-Objekte aus dem Bodeninformationssystem Bayern bekannt. Allerdings liegen für den Planungsbereich verschiedene Alterkenntnisse aus den Jahren 1984 bis 1986 vor, die auf instabile Hangverhältnisse hinweisen. Geotechnische Untersuchungen wurden vom Geologischen Landesamt in diesem Bereich nicht durchgeführt.

In Kenntnis dieser kritischen Äußerungen des Geologischen Landesamtes (basierend auf mehreren Rammsondierungen bis über 10m Tiefe) wurden durch das Grundbaulabor 2 Bohrungen bis 15 m Tiefe und mehrere Kleinbohrungen bis 7 m Tiefe erstellt.

Die Untersuchung hat im Bereich der KB 1 problematische Bodenverhältnisse in einer Tiefe von ca. 6 bis 7 m angetroffen und entsprechende Vorgaben zur Bodenverbesserung und Bauwerksgründung ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund fordert die Fachbehörde eine Berücksichtigung und Bewertung der o. g. geologischen Vorerkenntnisse im Rahmen des Gutachtens der Fa. Geolab von 2016 gemäß DIN 4020.

Für den Verfasser des Gutachtens der Fa. Geolab aus 2016 dagegen stellt sich die Situation so dar, dass im geotechnischen Gutachten des Grundbaulabor (Proj.-Nr. P12295) lediglich in einer Bohrung (KB1) weit ab vom Erschließungsgebiet der Planungsbegünstigten ein etwas kritischer Boden mit weichen Lehmen angetroffen wurde. Daraus resultierend das ganze Baugebiet als kritisch einzustufen erscheint dem Gutachter als zu hoch gegriffen, nachdem alle übrigen Erkundungen diesen kritischen anstehenden Boden nicht bestätigen konnten.

In seinen weiteren Gutachten im Baugebiet „Hinterfeld“ wurden durch ihn keine kritischen Bodenverhältnisse mehr erkundet. Seine Erkenntnisse gewinnt der Gutachter aus Schürftuben, die maximal 4 m Tiefe erreicht haben.

Hier wurden keine Untergrundverhältnisse angetroffen, die zusätzliche Gründungsmaßnahmen erfordern würden, die Gründung auf Bodenplatte bzw. Streifenfundamenten ist aufgrund seiner Untersuchungsergebnisse im gesamten Gebiet des Deckblattes Nr. 5 möglich.

Schichtenwasservorkommen konnten in den durch Geolab ausgeführten Schürfen nicht bestätigt werden. Da diese temporär auftreten können, wurde die Ausführung der Kellergeschosse als „weiße Wanne“ bzw. die Ausführung von Drainagen empfohlen.

Alternativ zum für den Verfasser problematischen Einbau von Geotextilien (Grundbaulabor) kann auf den Lehmen Auffüllkies aufgebracht und verdichtet, oder die oberste Lehmschicht durch Einfräsen einer Kalk-Zement-Mischung ertüchtigt werden.

Die Fachbehörde stellt abschließend klar, dass die o.g. angeführten Begründungen des Büros GeoLab für die vom Gutachten des Grundbaulabors abweichenden

optimistischen Ergebnisse nicht befriedigend sind, aber dennoch akzeptiert werden müssen.

So ist der Gutachter gemäß DIN 4020 verpflichtet, Erfahrungen aus der Umgebung in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihm steht es aber weitgehend frei, welches Gewicht er diesen Informationen beimisst, sein Aufwand und Risiko liegen in seinem Ermessen und er letztlich ist er für seine gutachterlichen Aussagen in der Haftung.

Die Position des Landesamtes für Umwelt wurde den Planungsbegünstigten abschließend nochmals mit der Empfehlung übermittelt, die gutachterliche Untersuchung entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörde nacharbeiten zu lassen.

Die Planungsbegünstigten schlossen sich jedoch der Auffassung des Gutachters der Fa. Geolab an, sein Gutachten wurde inhaltlich nicht nachgearbeitet.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 08.06.2016

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

in der Nähe zu oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7439-0041 - Vorgeschichtlicher Grabhügel.

Zudem verweist der Flurname „Vogelherd“ auf eine mittelalterlich/frühneuzeitliche Jagdanlage, die grundsätzlich selten und in ihrer Form wenig erforscht sind. Darüber hinaus sind auf der Hochfläche oberhalb der Isar zahlreiche Siedlungsfundstellen seit dem Neolithikum bekannt. Da sich die Landschaftssituation bis in den Planungsbereich fortsetzt, sind auch aus diesem Grund noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

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 Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

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 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.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese 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.

Zu konkretisieren und dementsprechend zu ändern sind die Ausführungen unter Punkt „9. Denkmalschutz“, da dort zwar eine Denkmalvermutung geäußert wird, aber der Verweis auf ein konkretes Erlaubnisverfahren nicht ersichtlich ist. Das Zitat des Art. 7.1 DSchG (Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe im Bereich ausgewiesener und vermuteter Bodendenkmäler) ist nicht ausreichend und zudem in unzulässiger Weise mit Art. 8 DSchG (allgemeine Meldepflicht von Bodenfunden) vermischt. Wegen möglicher Missverständnisse, welcher der Paragraphen anzuwenden ist, bitten wir, den nicht zutreffenden Art. 8-Verweis zu streichen. Konkrete Verweise auf ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren empfehlen wir darüber hinaus für den Punkt „D: Hinweise durch den Text“ – dort analog zu Punkt „8. Baudenkmalpflege“.

Die Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege stimmt der vorliegenden Planung nur unter diesen genannten Voraussetzungen zu.

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).

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eingangs ist festzustellen, dass die Vorort angetroffene Geländesituation am Vogelherd insgesamt nichtmehr der unberührten Geländeausformung entspricht.

Vielmehr wurde bereits durch den Bau der bestehenden Straßen „Am Mitterfeld“ und „Am Hinterfeld“, eines Regenrückhaltebeckens sowie einer umfangreichen Lärmschutzanlage zur Straße B 299 hin und nicht zuletzt der zum überwiegenden Teil bereits realisierten Bebauung das Gesamtareal „Vogelherd“ bereits vollständig überformt. Das Baurecht hierzu wurde bereits vor ca. 25 Jahren durch entsprechende Bauleitplanung geschaffen.

Für den Bereich des Deckblattes Nr.5 existiert ebenfalls bereits Baurecht aus dem seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg-Vogelherd“ Tb 2 „Hinterfeld“ und zwar für Individualbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Das Deckblatt Nr. 5 regelt lediglich die Zulässigkeit für die dargestellte an das Gelände angepasste Reihenhausbebauung.

Vor diesem Hintergrund ist nach sorgfältiger Abwägung aller Belange die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege empfohlene Verlagerung bzw. Umplanung des Bauvorhabens nicht durchführbar.

Um das Anliegen der Fachstelle dennoch zu würdigen, wurden bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entsprechende textliche Hinweise auf dem Plan ergänzt. So wird im Einzelnen auf vom Investor einzuholende denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG hingewiesen.

Weiterhin wird den von der Fachbehörde vorgegebenen Zustimmungsvoraussetzungen Rechnung getragen, indem auf den zeitlichen Umfang von qualifizierten Ersatzmaßnahmen sowie auf den Umstand, dass dann die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert zu untersuchen ist ergänzend hingewiesen wird. Die Begründung zur Änderung wurde ebenfalls auf die von der Fachstelle angesprochenen Themen hin ergänzt.

2.9 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 09.06.2016

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 4.5.3 berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 13.06.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.05.2016.

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:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Anliegen der Fachstelle kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden sondern ist vielmehr Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stellungnahme der Fachstelle den Planungsbegünstigten zur Kenntnis und weiteren Beachtung weitergegeben.

Weiterhin ist sowohl bei den textlichen Hinweisen auf dem Plan als auch in der Begründung vermerkt, dass rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen sind. Somit ist dem Anliegen der Fachstelle insgesamt Rechnung getragen.

2.11 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 14.06.2016

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

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das Bebauungsplangebiet ist bereits entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanung kanaltechnisch erschlossen worden.

Dies trifft nach der beabsichtigten Neuaufteilung der Grundstücke für die geplanten Parzellen 1-14 und 17 immer noch zu. Lediglich die Parzellen 15, 16 und 18-24 sind danach nicht mehr direkt erschlossen. Hierfür müsste die Abwasseranlage entsprechend erweitert / ergänzt werden.

Die Realisierung der neuen östlichen Erschließungs-Trasse ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und einem privaten Investor vorgesehen, der die notwendigen Verkehrsanlagen und die hierfür erforderliche Trennkanalisation herstellt.

Hierdurch werden die Parzellen 1-14 + 17 nunmehr ein zweites Mal erschlossen. Dies mag gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Art der Abwasserableitung (evtl. über Hebeanlagen) technisch zwar sinnvoller sein, dient aber vor allem der Aufwertung der Grundstücke.

Durch den früheren Bau der bestehenden Kanäle wurden bereits kommunale Aufwendungen getätigt und Erschließungsbeiträge für die (unbebauten) Grundstücke festgesetzt.

Um eine Ungleichbehandlung der Solidargemeinschaft zu vermeiden, ist der mögliche Verzicht auf Herstellungsbeiträge für die Bebauung bei im Rahmen von städtebaulichen Verträgen durchgeführten Ersterschließungen hier nicht zulässig.

Das heißt, dass trotz des Baues der neuen Abwasseranlage durch einen Investor und deren kostenfreier Übernahme durch die Kommune die Beitragspflicht für die gesamte Bebauung bestehen bleibt.

Weiterhin sind sämtliche bereits bestehende nicht mehr benötigte Kanal-Hausanschlüsse auf den Parzellen dauerhaft zu verschließen, um den Zustand der doppelten Erschlossenheit zu bereinigen. Dazu sind jeweils Schachtabdeckung und -konus der Hausanschlussschächte zurückzubauen und der Schachtauslauf zuzumauern.

Zu D: HINWEISE DURCH TEXT, Pkt. 3 Oberflächenwasser:

Die Textpassage „...Ggf. anfallendes Drainagewasser ist in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.“ ist wie folgt abzuändern:

„...Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Falls während der Bauzeit der Errichtung der Gebäude evtl. Drainagewasser anfällt und dessen Beseitigung auch nach Fertigstellung dauerhaft erforderlich wird, ist die (gemeinsame) private Ableitung in das im Nord-Osten gelegene Oberflächenwasser zu prüfen.

Nur wenn das nicht möglich sein sollte, ist diese Ausnahme vom § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS per separatem Antrag in jedem Einzelfall zu begründen und das evtl. anfallende Drainagewasser in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und oberhalb der Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen, evtl. mittels einer Pumpe.

Die Ausführung dieses Anlagenteils ist als Ausnahme genehmigungspflichtig wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.“

Entsprechend ist auch der Pkt. 6.2 der Begründung anzupassen.

Aufgrund der Höhensituation im Bereich des geplanten nördlichen Anschlusses an die Straße „Am Hinterfeld“ sollte die neu zu errichtende Erschließungsstraße das Geländeniveau von 455,60 m ü. NN nicht unterschreiten.

Weiterhin ist beim Bau der Wohn- und Nebengebäude auf die Rückstauenebene zu achten

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle angesprochene kanaltechnische Doppelerschließung der Parzellen 1 bis einschließlich 14 sowie 17 ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu regeln. Die Situation wurde jedoch in der Begründung ausführlich dargestellt.

Ebenso wurde die von der Fachstelle angesprochene Erforderlichkeit von Rückbau und dauerhaftem Verschluss sämtlicher bereits bestehenden nicht mehr benötigter Kanal-Hausanschlüsse für die doppelt erschlossenen Parzellen in der Begründung ergänzt und weiterhin im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Der im Zuge der Straßenbaumaßnahme durchgeführte Kanalbau für die unbebauten Grundstücke wurde von den Stadtwerken bereits an den früheren Eigentümer erschließungskostentechnisch abgerechnet, die Endabrechnung des Differenzbetrages entsprechend der Bebauung erfolgt nach Bebauung der anliegenden Grundstücke durch die Stadtwerke per Bescheid.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der textliche Hinweis Punkt 3 „Oberflächenwasser“ entsprechend der Vorgaben der Fachbehörde modifiziert, die Begründung wurde ebenfalls entsprechend ergänzt.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird gemäß der vorliegenden Straßenplanung das Geländeniveau von 455,60 nicht unterschreiten. Die Inhalte der Straßenplanung sind als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages verbindlich fixiert.

Der Verweis auf die Rückstauenebene der Fachstelle wurde zusätzlich noch in die Begründung zum Bebauungsplandeckblatt eingearbeitet.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 16.06.2016

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vorn Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, schlagen wir vor, die geplante Erschließungsstraße im Osten in wassergebundener Weise auszuführen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag der Fachbehörde nach einem Straßenausbau in wassergebundener Bauweise kann aus verschiedenen Gründen nicht nähergetreten werden.

Die Straße erschließt auf teilweise stark geneigtem Gelände 24 Wohneinheiten, muss also in der Lage sein die auftretenden Individualverkehre durch Pkw, aber auch die dazugehörigen Ver- und Entsorgungsverkehre mittels Großfahrzeugen aufzunehmen. Für eine derartige Belastung ist eine wassergebundene Oberfläche nur bedingt geeignet.

Dadurch würden der Kommune regelmäßig Kosten für die Straßenreparatur- und Erneuerungsarbeiten entstehen. Bei regelmäßiger Befahrung träte zudem ein hoher Grad an Verdichtung ein, sodass die gewünschte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Straßenflächen nicht auf Dauer gewährleistet ist. Die sich für die Anwohner ergebende Staubbelastung bei trockener Witterung würde weiterhin den Ruf nach nachträglicher Befestigung der Straßenverkehrsflächen nach sich ziehen.

Schließlich sind ist die Neuerrichtung von Wohnstraßen gemäß Belastungsklasse 0,3 (niedrigste Bauklasse im Straßenbaubereich) nach RStO 2012 nicht mit wassergebundener Fahrbahndecke zulässig, sondern vielmehr ausschließlich mit Asphalt- bzw. Betonoberschicht oder alternativ mit Pflastersteinen auszuführen.

Jedoch wird der Versiegelungsthematik zum einen durch die Realisierung einer minimierten befestigten Ausbaubreite der Fahrbahn von 4,75 m Rechnung getragen, weiterhin werden die straßenbegleitenden Parkierungsflächen sowie die Fuß- und Radwegverbindungen gemäß den entsprechenden Festsetzungen versickerungsfähig gestaltet.

2.13 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 20.06.2016

keine Äußerung zu Immissionsschutz, Altlasten/Abbruch, Wasserrecht, fachkundige Stelle

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

1. Laut Begründung Ziffer 2.2 sind 22 Wohneinheiten zuzüglich 10 Einliegerwohnungen vorgesehen. Laut Stellplatzsatzung vom 04.05.2015 sind bei folgender Wohnnutzung gemäß Ziffer 1.1 „Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinzelhäuser mit 1 WE einschließlich Einliegerwohnung bis 40 m²“ keine Fahrradabstellplätze notwendig. Im Bebauungsplan ist nicht die geplante Größe der Einliegerwohnungen angegeben. Deshalb wird noch einmal auf die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut verwiesen, nach der Fahrradabstellplätze vorgehalten werden müssen, wenn die Einliegerwohnung größer ist als 40 m².
2. Wir regen an zu überprüfen, ob der Textbaustein bzw. letzte Absatz in der Begründung Ziffer 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“, der vermutlich vom Planer stammt, im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden sollte.
3. „Die Konzeption des Vorhabensträgers sieht vor, dass die Reihenhäuser im EnEVStandard 2016 in Massivbauweise unter Einhaltung und Unterschreitung der der Anforderungswerte für die Primärenergie und Transmissionswärmeverluste errichtet werden. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme mit solarer Brauchwassererwärmung durch Flachkollektoren mit 0.04 m² Solarfläche pro m² Nutzfläche, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung > 75%.“

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Zu 1.:

Der von der Fachstelle zitierte Punkt 2.2 „Rechtskräftige Bauleitplanung“ der Begründung stellt zusammenfassend die Inhalte der bereits seit 1993 rechtskräftigen Bauleitplanung dar. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan soll jedoch im vorliegenden Verfahren durch das Deckblatt Nr. 5 geändert werden.

Durch die vorliegende Änderung wird Baurecht für 24 Wohneinheiten in Form von Reihenhauseinheiten geschaffen, wobei nur eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zulässig ist. Zusätzliche Einliegerwohnungen sind nicht zulässig, insofern sind keine zusätzlichen Stellplätze für Einliegerwohnungen nachzuweisen bzw. zu errichten, sondern lediglich Kfz- und Fahrradstellplätze für 24 Wohneinheiten.

Zu 2.:

Die für den Festsetzungskatalog in der Bauleitplanung rechtlich bindende Rechtsnorm (§ 9 Baugesetzbuch BauGB) gibt keinen Spielraum zur rechtsverbindlichen Festsetzung zur Bauweise der Einzelbauwerke in Bezug auf Materialität, Energiestandards, Heizsystemen sowie Solarenergienutzung.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind ausschließlich Regelungen zulässig, die aus Gründen der städtebaulichen Ordnung notwendig bzw. gestalterisch aus städtebaulichen Beweggründen gewünscht sind.

Nachdem die Vorhabensträger bereits in der Vorplanung aktiv die o. g. energetische Konzeption entwickelt und uns die entsprechenden Nachweise bereits detailliert zur Verfügung gestellt haben ist von einer Realisierung dieser Standards auch ohne weitere Bindungen auszugehen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Beschluss Erschließungsvertrag

Dem Erschließungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan 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 entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 29.04.2016, redaktionell geändert am 28.09.2016, 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 28.09.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 28.09.2016
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

