

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 07-83/1a "Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Antrag Nr. 383 der Stadträte Rudolf Schnur (CSU-Fraktion) und Ludwig Graf (Fraktion Freie Wähler) vom 04.07.2016  
IV. Billigungsbeschluss  
V. Bauvorhaben Fl.Nr. 685/12: Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2016 bis einschl. 02.09.2016 zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 01.07.2016:

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.09.2016, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar  
mit Schreiben vom 26.07.2016

- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 29.07.2016
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 01.08.2016
- 1.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 09.08.2016
- 1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 22.08.2016
- 1.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 24.08.2016
- 1.7 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 25.08.2016

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -  
mit Schreiben vom 13.07.2016

Der an den Grundstücken 685/17, 685/12, 685/26, 685/27 und 685/28 entlangführende Gehweg wird von zahlreichen Schulkindern (teilweise mit dem Fahrrad) genutzt. Aus diesem Grund sollte der Gehweg ab der Einmündung Neißestraße/Neckarplatz bis zur geplanten Geh- und Radwegverbindung zum Neckarplatz als gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen werden.

Der bereits bestehende Lotsenübergang, der bei Ausführung des Bauvorhabens dann im Bereich der geplanten Stellplätze liegen würde, sollte nach Auffassung des Straßenverkehrsamtes in Richtung Neißestraße verlegt werden.

Bei einer gemeinsamen Ortsbesichtigung des Straßenverkehrsamtes mit der Polizei am 12.07.2016 wurden diese Maßnahmen auch seitens der Polizei befürwortet.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der bestehende Fußweg soll ab der Einmündung Neißestraße/Neckarplatz bis zur geplanten Geh- und Radwegverbindung zum Neckarplatz auf eine Breite von 2,50m erweitert werden. Dies wurde entsprechend in die Planung übernommen. Der Weg wird als Geh- und Radweg festgesetzt. Die hierfür benötigten Flächen im Bereich der Neißestraße 1 wurden vom Grundstückseigentümer bereits abgetreten.

Der dargestellten Verschiebung des Lotsenüberganges wurde nicht nur von der Polizei, sondern nach Aussage des Straßenverkehrsamtes auch von Vertretern der

Schulweghelfer zugestimmt. Die Verschiebung kann allerdings aus planungsrechtlichen Gründen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Umsetzung der Maßnahme hat daher vom Straßenverkehrsamt in eigener Verantwortung zu erfolgen.

2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 26.07.2016

Keine Äußerung.

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut  
mit Schreiben vom 05.08.2016

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
keine

Einwendungen:  
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Im Planungsgebiet sind auch nach Überprüfung der von den Alliierten nach den Bombenabwürfen erstellten Luftbilder keine Anzeichen von Fundmunition vorzufinden. Der FB Umweltschutz der Stadt Landshut als für Fundmunition zuständige Fachbehörde hat auch keine diesbezüglichen Einwände geltend gemacht. Der Sachverhalt wird so auch bereits in die Begründung integriert.

2.4 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg  
mit Schreiben vom 08.08.2016

Zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Belange der Autobahn werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.  
Mit den Planungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz -  
mit Schreiben vom 09.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss: 10 : 0

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 10.08.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 10.08.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.07.2016.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 24.08.2016

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 31.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt „6. Energiekonzept und Klimaschutz“ der Begründung bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Der bestehende Absatz

„Die Flachdächer ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen. Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers zu empfehlen.“

ist durch den folgenden Absatz zu ersetzen

„Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Begründung unter Punkt „6. Energiekonzept und Klimaschutz“ wurde entsprechend dem Vorschlag in der Stellungnahme überarbeitet.

#### 2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 02.09.2016

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

Wir bedauern die Rodung der zwei großen Bäume. Diese Bäume sollten adäquat ersetzt werden. Der Bebauungsplan zeigt die Pflanzung von Bäumen auf, allerdings wurden diese in Randbereiche verdrängt. Eine natürliche Entwicklungsmöglichkeit ist nicht gegeben. Wir schlagen deshalb vor, den Bäumen in den Verkehrsflächen durch den Einbau eines überbaubaren Baumsubstrates auch unter den Verkehrsflächen durchwurzelbaren Raum zur Verfügung zu stellen. Die ZTV-Vegtra Mü sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollten die Erkenntnisse übernommen werden, z.B. dass ein Baum 24 qm durchwurzelbare Fläche benötigt etc.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fällung der zwei Bestandsbäume ist notwendig, um eine optimale Nutzung der Parzelle 2 inkl. den Bau einer Tiefgarage zu ermöglichen und damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor neuem Flächenverbrauch“ Rechnung zu tragen. Bestehende Bäume werden nach Möglichkeit erhalten, die Pflanzung von Ersatzbäumen in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück wurde festgelegt. Es wird zudem folgender Satz in die Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen: „Um das Anwachsen und Gedeihen der Bäume angrenzend an Verkehrsflächen zu gewährleisten, sind die Anforderungen der ZTV-Vegtra-Mü (aktuelle Fassung) zu befolgen.“

#### 2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 05.09.2016

Mit Schreiben vom 20.07.2016 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.  
Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Hinweis zu Punkt 10.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ der Begründung: Es ist nicht richtig, dass die Stauhaltungsdämme des Stausee Altheim bis zur tertiären Basis abgedichtet sind. Laut unseren Unterlagen sind in den Stauhaltungsdämmen teilweise Spundwände vorhanden, nicht aber bis zum Tertiär. Da diese Information eher irritiert und im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen Sicherheiten vortäuscht, die so nicht existieren, schlagen wir vor diesen Satz ersatzlos zu streichen.

Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der entsprechende Satz der Begründung unter Punkt 10.1 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ wurde ersatzlos gestrichen.

#### 2.12 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 19.09.2016

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

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

Netzbetrieb Gas, Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparten Gas und Wasser (siehe Anlage).

Die Hausanschlüsse Gas und Wasser Neißestraße 1 müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Beschluss:10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas, Wasser:

In der Nr. 6 der Hinweise durch Text und Nr. 7.2 der Begründung wird auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke und anderer Leitungsträger hingewiesen. Zudem wird dort auf die Notwendigkeit aufmerksam gemacht, vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten einen Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 28.09.2016

In der Bausenatssitzung vom 01.07.2016 wurde ein Entwurf vom o.g. Bebauungsplan gebilligt. Dieser wird aus folgenden Gründen in der derzeitigen Entwurfsphase als nicht „bürgernah“ empfunden:

1. Erhöhung des Risikos für Personen- und Verkehrsunfälle

Auf dem Grundstück 685/12 sollen 12 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Um für diesen Personenkreis die entsprechenden infrastrukturellen Maßnahmen zu schaffen ist eine Tiefgarage geplant. Diese Tiefgarage ist an einem der frequentiertesten Stellen in Auloh (Neißestraße, die Hauptzufahrt in den Ortsteil Auloh), Einmündung Pregelweg, Werraweg geplant.

Zu den Hauptverkehrszeiten sind PKWs, Stadtbusse, Radfahrer sowie Grundschüler in diesem Bereich unterwegs. Die Einsehbarkeit ist unter den gegenwärtigen Bedingungen schon begrenzt. Ehrenamtliche Schulweghelfer sorgen dafür, dass das Risiko für Verkehrsunfälle minimiert wird. Die Ausfahrt der Tiefgarage ist im Bereich des Schulwegübergangs geplant. Der Bau dieser ist prinzipiell sinnvoll, allerdings nicht an der Hauptzufahrtsstraße.

Wünschenswert ist eine Lösung, die zu keinem zusätzlichen Risiko führt bzw. dieses zumindest nur geringfügig erhöht. Mit jeder zusätzlichen Wohneinheit steigt das Verkehrsaufkommen und das Risiko eines Unfalls.

2. Gebietsverträglichkeit

Der Neubau fügt sich nicht in das Erscheinungsbild der Bestandshäuser (Satteldächer mit maximal 2 Vollgeschossen) ein. Aufgrund des benötigten Wohnraums in Landshut und der Umgebung ist ein Bau von mehreren Vollgeschossen sinnvoll. Dieser sollte allerdings in neu geschaffenen Baugebieten zur Anwendung kommen. In einer Bestandssiedlung sollte auf eine „Bausünde“ dieser Art verzichtet werden.

3. Berücksichtigung der Bürgerinteressen

Für alle tangierenden Nachbarn ist der Bau in dieser Ausführung eine Minderung der Wohnqualität, da der Gebäudekomplex alle Nachbarhäuser in seinen Dimensionen überragt.

Beiliegend erhalten Sie eine Unterschriftenliste von Auloher Mitbürgern, die aus den o.g. Gründen gegen diesen Bauentwurf sind.

Die Unterschriftenliste wurde durch eine zufällige Befragung erhoben und dabei waren 100%, also alle der Befragten gegen den derzeitigen Entwurf des Bauvorhabens der [REDACTED].

Angesichts dieses nüchternen Ergebnisses bitten wir das Baureferat bzw. die Mitglieder des Bausenats/deren Vertreter sich im Sinne der Auloher Bürger einzusetzen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

mit Schreiben vom 18.09.2016

Aufgrund des o.g. Bauvorhabens haben wir Auloher Mitbürger zur Ihrer Meinung befragt. Das Ergebnis möchten wir Ihnen hiermit übergeben und hoffen, dass das Baureferat der Stadt Landshut, die Mitglieder bzw. deren Vertreter des Bausenats das Ergebnis entsprechend berücksichtigen.

„Ich bin gegen das geplante Bauvorhaben am Grundstück (685/12) Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 01.07.2016.“



⇒ Unterschriftenliste mit 31 Unterschriften

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Erhöhung des Risikos für Personen- und Verkehrsunfälle:

Für den betroffenen Abschnitt der Neißestraße wird im Worst-Case-Fall im Jahr 2025 mit einer Verkehrsbelastung von 4830 Kfz/Tag gerechnet. Damit bewegt sich die Belastung im Rahmen anderer Sammelstraßen im Stadtgebiet. An solchen Sammelstraße, wie z.B. der Goethestraße, wurden auch bereits Tiefgaragenausfahrten platziert, ohne dass es zu einer Erhöhung der Verkehrsgefährdung gekommen ist. Sowohl das Tiefbauamt als auch das Straßenverkehrsamt als hierfür zuständige Fachstellen innerhalb der Stadt Landshut sehen keine erhöhte Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die vorliegende Planung.

Diese berücksichtigt zudem einige verkehrssichernde Maßnahmen. Die vorgesehene Tiefgaragenausfahrt hält einen Abstand von ca. 5,00m zum Gehweg ein, so dass herausfahrende Fahrzeuge auf ebener Fläche stehen bleiben können, um sich einen Überblick über die Verkehrssituation zu verschaffen und sicher in die Neißestraße einzufahren. Unterstützend wirkt dabei, dass der angrenzende Grünstreifen zur Neißestraße 1a hin nicht eingezäunt werden darf. Außerdem ist geplant, den Gehweg auf eine Breite von 2,50m auszuweiten, was die Situation insbesondere für den Schülerverkehr deutlich verbessert. Die hierfür notwendigen Flächen im Bereich der Neißestraße 1 wurden bereits an die Stadt abgetreten. Der vorhandene Lotsenübergang soll in Richtung Norden, weg von der Tiefgaragenausfahrt, verschoben werden. Die Verschiebung wurde bereits bei einem Ortstermin am 12.07.2016 vom hierfür zuständigen Straßenverkehrsamt mit der Polizei und Vertretern der Schulweghelfer anhand der Planung besprochen und fand die Zustimmung aller Anwesenden.

Aufgrund der oben dargestellten grundlegenden, auch an anderer Stelle bereits so vorhandenen Situation und der beschriebenen verkehrssichernden Maßnahmen wird die Platzierung der Tiefgaragenausfahrt an der vorgesehenen Stelle als akzeptabel in Bezug auf die Verkehrssicherheit betrachtet und somit beibehalten.

Zu 2. Gebietsverträglichkeit:

Die Planung fügt sich durchaus in die bebaute Umgebung ein. Städtebaulich orientiert sie sich an der Bebauung am Neckarplatz (3-geschossig mit Flachdach), wo durch eine einheitliche Gebäudegestalt die besondere Bedeutung des Areals als Ortszentrum und für die Nachversorgung betont wird. Die Verwendung der gleichen Architektursprache für die Neißestraße 1 ist gerechtfertigt, da hierdurch ein städtebaulicher Orientierungspunkt entsteht, der der hervorgehobenen Ecksituation an dieser Stelle gerecht wird. Es handelt sich insofern auch nicht um eine „Bausünde“.

Die Höhenentwicklung der Neißestraße 1 mit einer festgesetzten Wandhöhe von 9,50m unterscheidet sich nicht wesentlich von der im unmittelbaren Umfeld. Laut den seinerzeitigen Baugenehmigungen sind Firsthöhen von ca. 8,70m (Neißestraße 2) über ca. 9,10m (Neißestraße 1a und 4) bis hin zu ca. 10,00m (Neißestraße 3 und 3a) – immer von der Straßenoberkante aus gemessen – vorhanden. Die geplante Bebauung überragt somit den angrenzenden Bestand nicht oder nur geringfügig. Die Planung für die Neißestraße 1 hält zudem die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ein, wodurch gewährleistet ist, dass einerseits sowohl Belichtung und Belüftung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und andererseits auch nachbarschützende Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt sind. Im Gegenteil, der dreigeschossige Teil der Planung hält von der südöstlich gelegenen Neißestraße 1a sogar einen Abstand von 15,00m ein, was weit mehr ist, als der Art. 6 BayBO fordert. Außerdem

wird die Neißestraße 1a durch eine als neu zu pflanzen festgesetzte Baumreihe vom geplanten Gebäude abgeschirmt.

Des Weiteren ist anzumerken, dass eine Verlagerung von Bauformen wie der Geplanten in Neubaugebiete dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB widerspricht. Bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden können, sind zuerst vorhandene Potentiale in bereits bebauter Umgebung für eine angemessene Bebauung zu nutzen. Die geplante Bebauung für die Neißestraße 1 ist, auch im Hinblick auf die oben bereits dargestellten Aspekte, als angemessen zu werten.

### Zu 3. Berücksichtigung der Bürgerinteressen:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei spielt es planungsrechtlich keine Rolle, wie viele Bürger sich zu einem Belang äußern; es ist nur der Sachzusammenhang zu werten. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind in die Abwägung einzustellen z.B. eine möglichst dichte Bebauung (Belang des Eigentümers Neißestraße 1) oder die Wohnqualität (Belang der Bewohner der benachbarten Bebauung) auf privater Ebene sowie z.B. die Schaffung von Wohnraum, vorzugsweise durch Innenentwicklung, oder die Aspekte der Schulwegsicherheit auf öffentlicher Ebene. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis des Abwägungsprozesses. Dieser ist für die Einwände der Stellungnahme in den oben stehenden und folgenden Ausführungen dargelegt und im Übrigen in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Zuge des Abwägungsprozesses kann es auch in einzelnen Punkten zu Verschlechterungen für Betroffene kommen. Diese sind aber legitim, solange sie zumutbar sind und keine einseitige Bevorzugung einzelner Interessen implizieren (siehe oben: „...gerecht abzuwägen“). Der Belang der Veränderung der Wohnqualität in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang übrigens nicht mit der Bestandssituation zu vergleichen, sondern mit dem derzeit vorhandenen Baurecht (ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB), welches sich nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet. Vor diesem Hintergrund ist die angesprochene Verschlechterung der Wohnqualität, wenn überhaupt, als marginal anzusehen, vor allem, da derzeit Gebäude in Teilen bei einer Traufwandhöhe von 6,00m bis an 3,00m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden könnten (bis zu einer Dachneigung von 45° wird die Höhenentwicklung des Daches bis zum First bei der Abstandsflächenberechnung nicht berücksichtigt). Außerdem überragt das geplante Gebäude für die Neißestraße 1 die Umgebungsbebauung, wie bereits unter „zu 2.“ dargelegt, nicht oder nur geringfügig.

### **III. Antrag Nr. 383 der Stadträte Graf und Schnur**

Mit dem Schreiben des Straßenverkehrsamt vom 13.07.2016 und dessen Behandlung (Punkt I. „Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB“, Nr. 2.1) wurde dem Antrag entsprochen.

Beschluss: 10 : 0

#### **IV. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 18.11.2016 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.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 18.11.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich a“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.


Beschluss: 5 : 5 (abgelehnt)

V. Bauvorhaben B-2016-243: Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB

Keine Abstimmung aufgrund des negativen Billigungsbeschlusses !

Landshut, den 18.11.2016

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

