

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.10.2018

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-30/1 "Westlich Tal-Josaphat-Weg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
- IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2018 bis einschl. 13.07.2018 zum Bebauungsplan Nr. 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“ vom 08.05.2015 i.d.F. vom 20.04.2018:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 13.07.2018, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 14.06.2018
- 1.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 18.06.2018
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 25.06.2018
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 10.07.2018

Beschluss: 9 : 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 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 12.06.2018

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 M-net Telekommunikations GmbH, München  
mit E-Mail vom 12.06.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 12.06.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis, da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH betroffen sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.4 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 20.06.2018

Im vorgenannten Bebauungsplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht westlich des Tal-Josaphat-Weges die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Festgesetzt werden sollen zwei Bauparzellen mit jeweils einem Wohngebäude samt Garage. Zugang und Zufahrt soll vom Tal-Josaphat-Weg aus über einen ca. 57 m langen Privatweg genommen werden (Abb. 1).

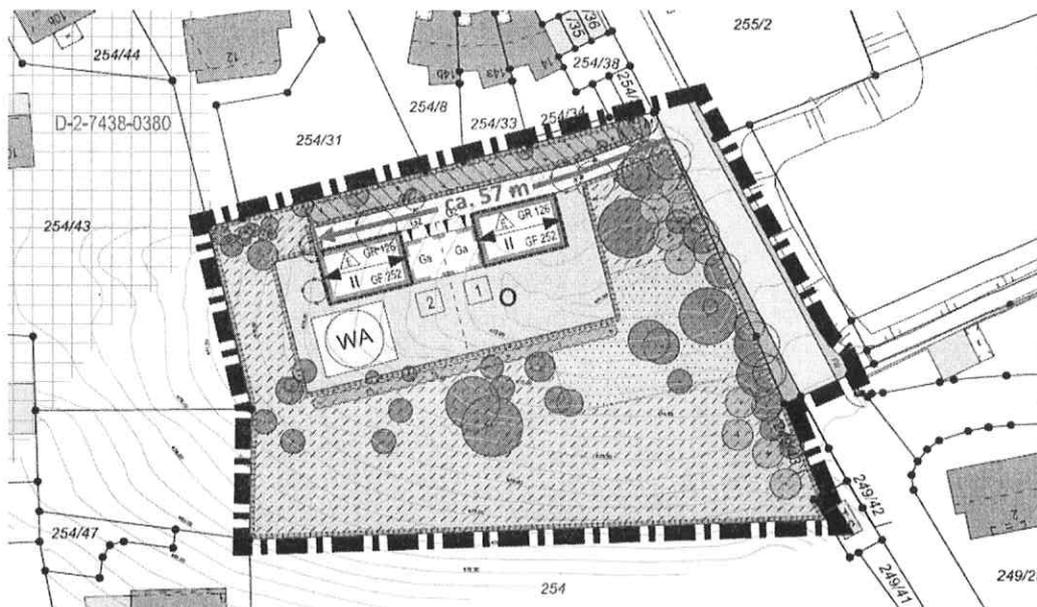


Abb. 1 (Bebauungsplan; Länge Privatweg)

Die künftigen Bauparzellen werden durch den Tal-Josaphat-Weg erschlossen. Abgesehen davon, dass bei den gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen das zu beplanende Grundstück FINr. 254 d. Gmkg. Berg ob Landshut unmittelbar an den Tal-Josaphat-Weg angrenzt, handelt es sich bei dem vorgesehenen Privatweg wegen seiner geringen Länge (< 100 m) um keine selbstständige Erschließungsanlage, die gegenüber einer öffentlichen Straße „abschirmende“ Wirkung haben könnte.

2. Der Tal-Josaphat-Weg stellt eine öffentliche Straße dar. Es handelt sich bei ihm ausweislich der Eintragungsverfügung vom 08.10.1962 auf der im nachstehenden Plan dargestellten Teilstrecke (Abb. 2: Markierung blau) um einen beschränkt-öffentlichen Weg (Fußweg) im Sinne von Art. 53 Nr. 2 BayStrWG. Die

nördliche und der südliche Teilstrecke (Abb. 2: Markierung rot) sind dagegen zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) gewidmet.



Abb. 2 (Straßenrechtliche Widmung)

Die Widmung der hier gegenständlichen Teilstrecke (Abb. 2: Markierung blau) entspricht nicht der tatsächlichen Verkehrsfunktion der Straße. Es handelt sich auf der gesamten Länge des Tal-Josaphat-Weges um eine Ortsstraße, da die Verkehrsfläche dem Verkehr innerhalb geschlossener Ortslage dient und der straßenrechtliche Funktionszusammenhang durch relativ kurze anbaulose Teilstrecken nicht unterbrochen wird. Eine entsprechende Aufstufung gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG hat unabhängig vom Ausgang des jetzigen Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

3. Das zu beplanende Grundstück wird durch den Tal-Josaphat-Weg erschlossen. Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung dieser Anlage ist nicht die Straßenbenennung, sondern die natürliche Betrachtungsweise des Straßenzuges (insbesondere Dimensionierung, Trassenführung, Teileinrichtungen usw.), wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass dies nur für Anlagen gilt, die mehr oder weniger in einem Zug hergestellt werden. Wird dagegen eine bereits endgültig hergestellte Straße nachträglich um eine zuvor nicht angelegte Teilstrecke verlängert, handelt es sich bei der Verlängerungstrecke um eine selbstständige Erschließungsanlage, auch wenn sie bei natürlicher Betrachtungsweise mit der alten, schon zuvor hergestellten Anlage eine Einheit bildet (BayVGH, U.v. 19.10.2017 - 6 B 17.189 - m. w. N.).

Bei nur an den äußerlichen Gegebenheiten orientierter natürlicher Betrachtungsweise beginnt die Anlage als Pfarrgasse (abzweigend von der Kalcherstraße) und setzt sich ab der südlichen Grundstücksgrenze von FINr. 8 d. Gmkg. Berg ob

Landshut als Tal-Josaphat-Weg bis zur südwestlichen Grenze des Grundstücks  
FINr. 249/35 d. Gmkg. Berg ob Landshut fort (Abb. 3).

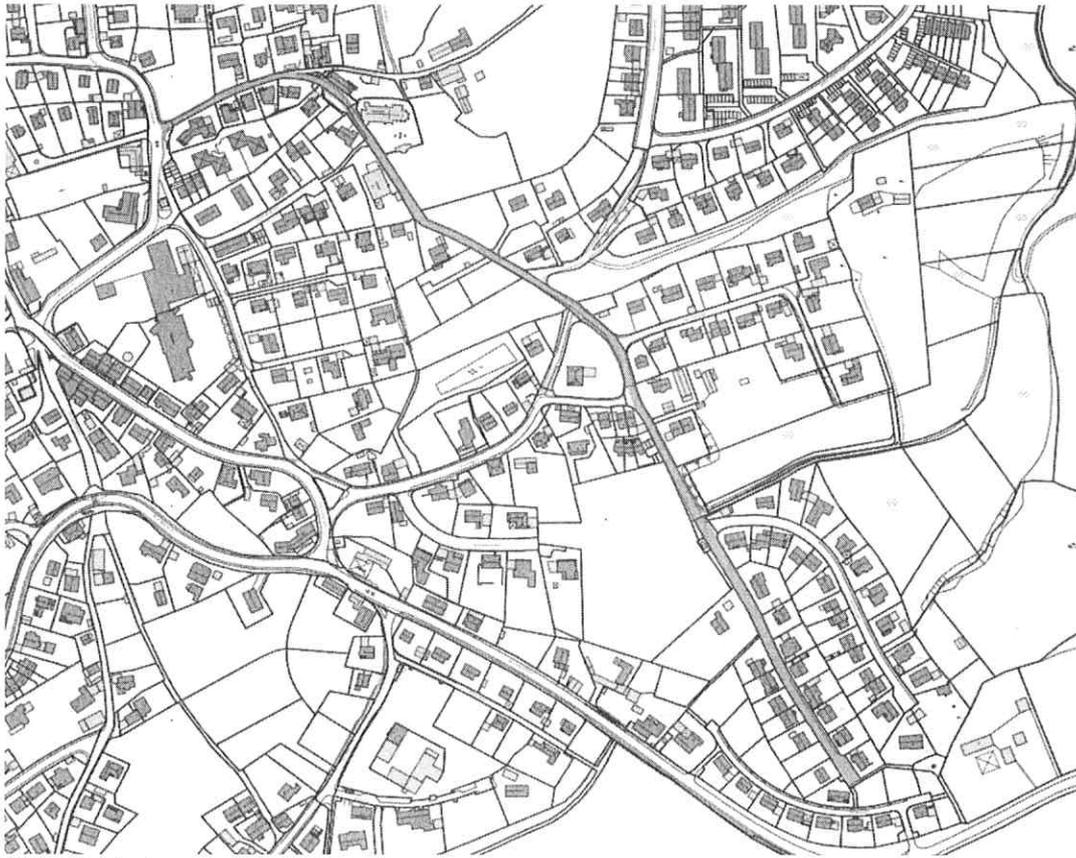


Abb. 3 (Anlagenabgrenzung)

Die vorliegenden Unterlagen belegen, dass mit der Herstellung der Gesamtanlage an der Pfarrgasse begonnen worden ist. Diese Teilstrecke stellt eine vorhandene Anlage im Sinn von Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG dar, für die auf Grund der bis 29.06.1961 geltenden Vorschriften eine Beitragspflicht nicht entstehen konnte, weil sie bereits vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 als öffentliche Einrichtung im Sinne des Art. 9 Abs. 1 Satz 1 des Gemeindeabgabengesetzes vom 20. Juli 1938 (GVBl. S. 225) - GAG - zu qualifizieren war, schon vor diesem Zeitpunkt Erschließungsfunktion gehabt hat und seinerzeit für diesen Zweck endgültig hergestellt war (BayVGH, B.v. 9.8.2016 - 6 CS 16.1032; vgl. auch Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 1 Rn. 39). Die Pfarrgasse stellt eine öffentliche Einrichtung im vorgenannten Sinn dar, weil sie bis zur Eingemeindung 1928 von der bis dahin selbstständigen Gemeinde Berg ob Landshut und sodann von der Stadt Landshut unterhalten worden ist. An der Straße hat am Stichtag bereits eine von der Erschließungsfunktion vorausgesetzte gehäufte Bebauung bestanden. Die Straße dient der Erschließung der Kirche Heilig Blut (Abb. 4), deren Patrozinium im Jahr 1310 urkundlich erwähnt wird und die am 23.04.1392 von Papst Bonifaz IX. zur Pfarrkirche erhoben worden ist (Spitzlberger, Landshut: Heilig Blut, 1991, S. 4).

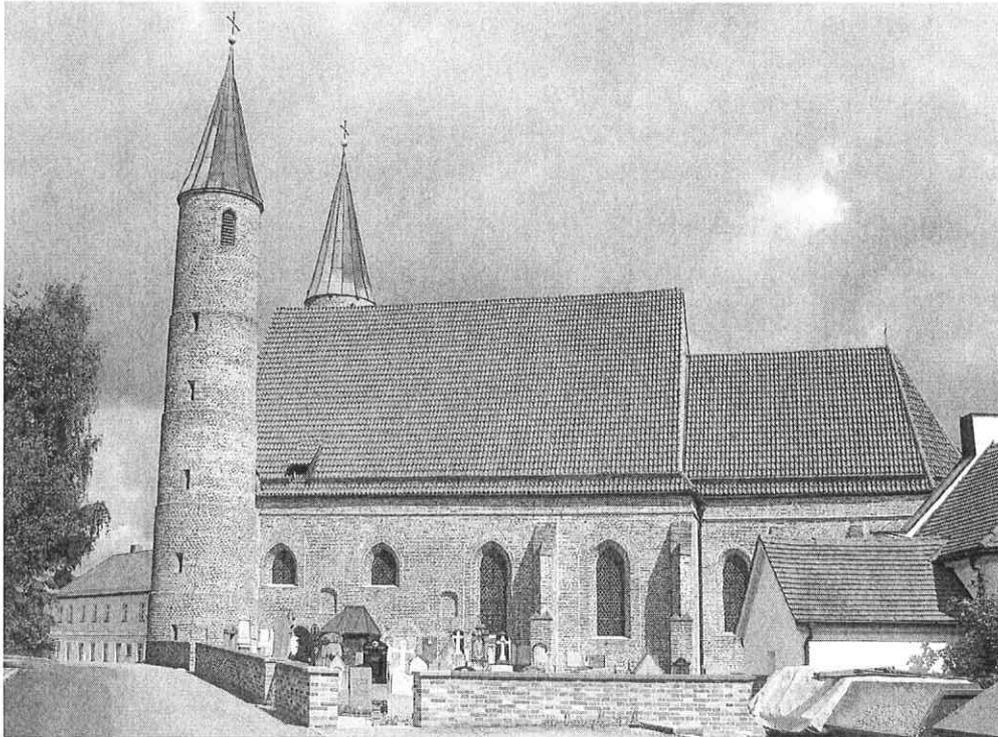


Abb. 4 (Kirche Heilig Blut, Pfarrgasse)

Neben der Kirche befindet sich der wohl älteste Friedhof im heutigen Stadtgebiet mit rund 200 Grabstellen. Die an der südlichen Grenze befindliche neugotische Aussegnungshalle wurde im 19. Jahrhundert errichtet (im Internet: [https://de.wikipedia.org/wiki/Heilig\\_Blut\\_\(Landshut29\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Heilig_Blut_(Landshut29)); 20.06.2018). Der Extraditionsplan vom 15.09.1898 (Abb. 5) belegt, dass neben der Kirche und dem Friedhof bereits Bebauung vorhanden war, die bis auf Höhe der südlichen Grenze des heutigen Grundstücks FINr. 7 d. Gmkg. Berg ob Landshut gereicht hat.

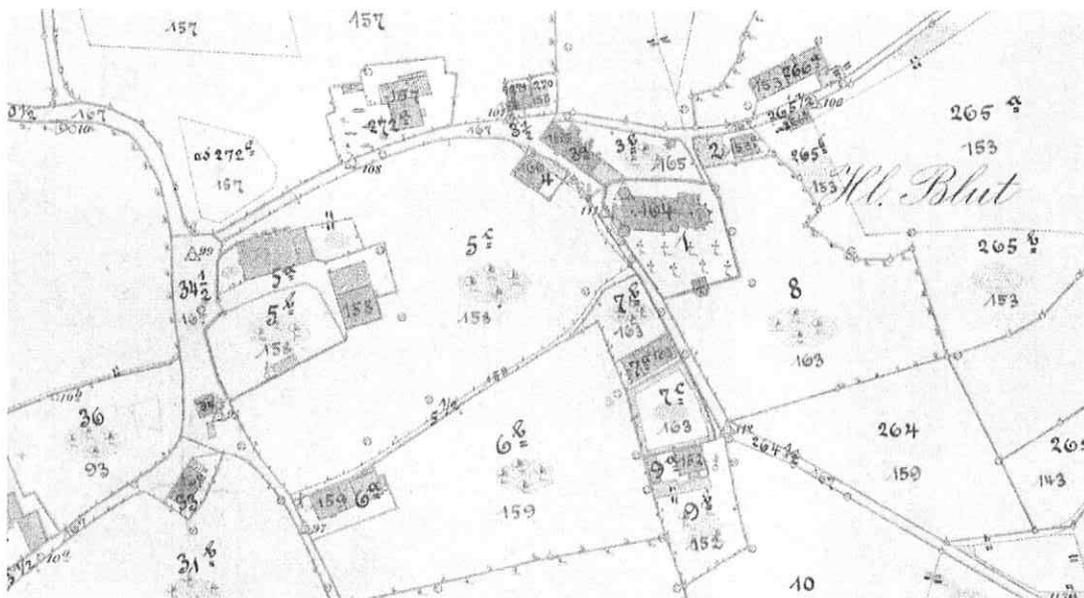


Abb. 5 (Extraditionsplan vom 15.09.1898)

Die Baudichte hat dem damaligen dörflichen Charakter entsprochen, der auch in Werken der zeitgenössischen Kunst dokumentiert worden ist (Abb. 6).



Abb. 6 (Aquarell von Rudolf Scheibenzuber um 1925)

Der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 30.06.1961 vorhandene bauliche Bestand ist aus einer um 1960 entstandenen Luftbildaufnahme ersichtlich (Abb. 7).

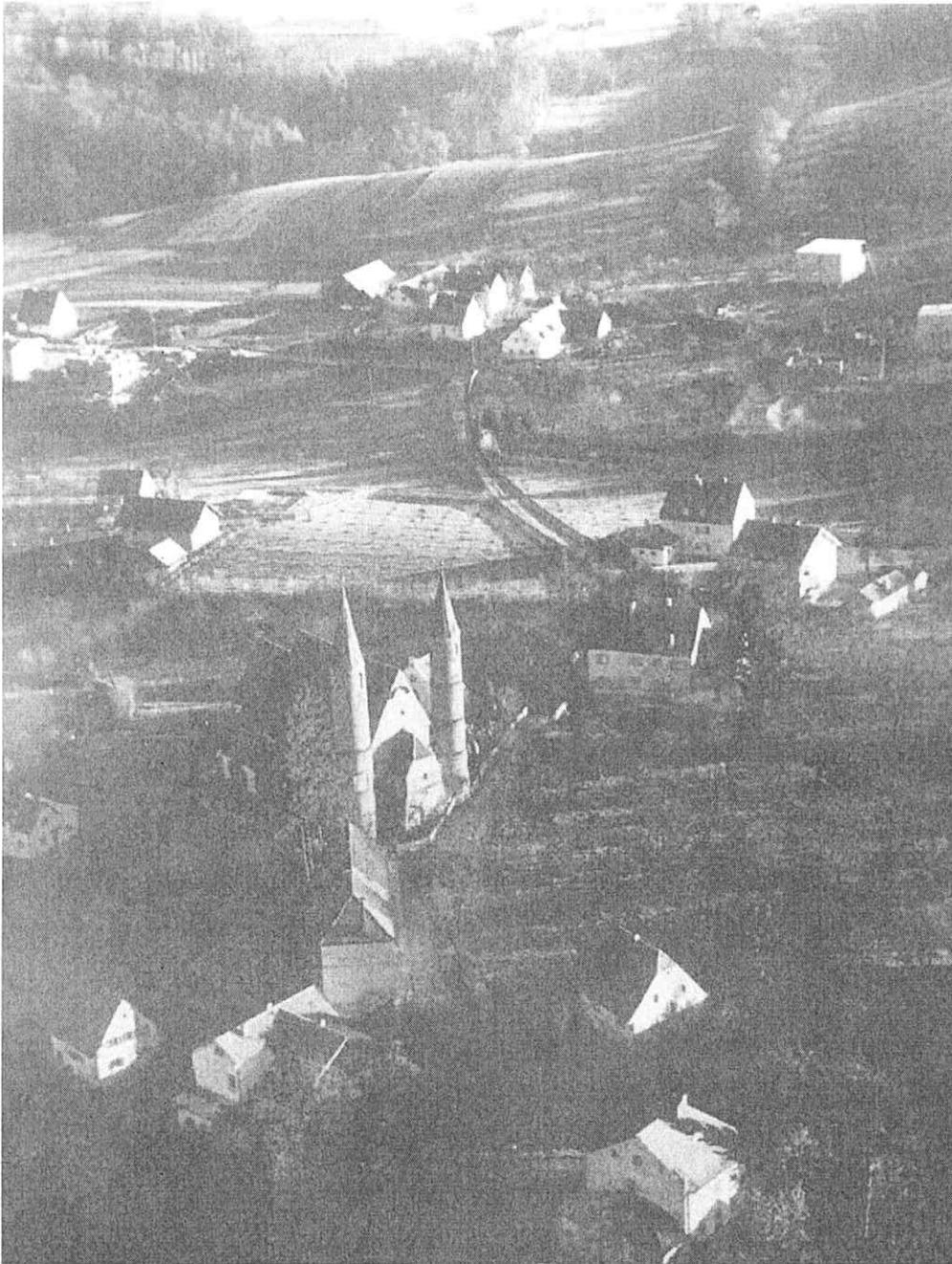


Abb. 7 (Schrägaufnahme um 1960)

Zu diesem Zeitpunkt war lediglich eine Kiesstraße vorhanden. Eine provisorische Asphaltdecke hat die Pfarrgasse bis auf Höhe der Kirche Heilig Blut erst 1968 erhalten. In den Jahren 1973 und 1974 wurde diese Art der Befestigung bis Ende des Grundstücks Pfarrgasse 14 (Pfarrheim) fortgesetzt (Abb. 8).

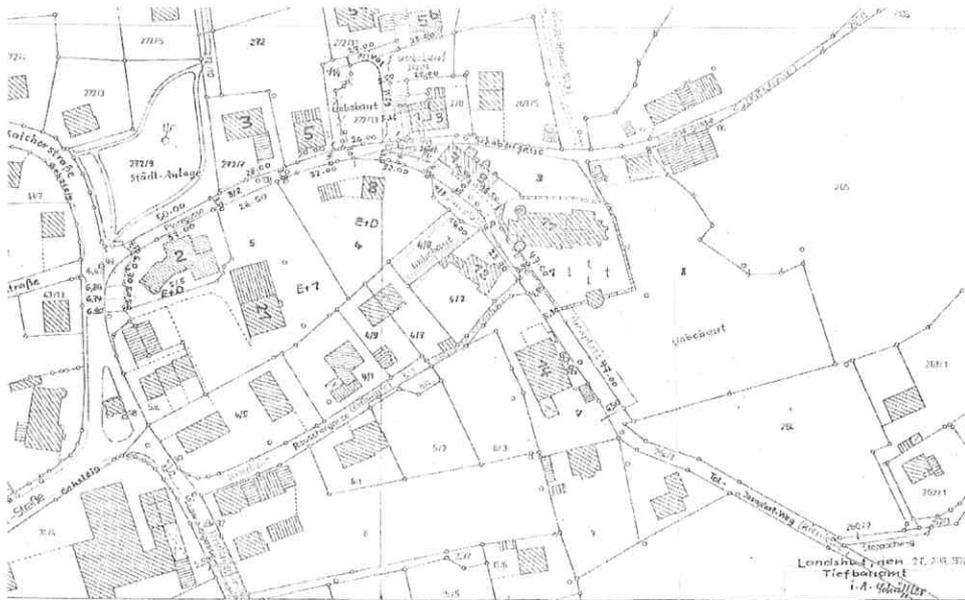


Abb. 8 (Plan Staubfreimachung vom 28.08.1978)

Die damaligen Grundstückseigentümer sind von der Stadt Landshut mit Schreiben vom 09.10.1970 davon in Kenntnis gesetzt worden, dass es sich bei den straßenbaulichen Maßnahmen nicht um die endgültige Herstellung der Straße als Erschließungsanlage, sondern lediglich „kapitalisierten Unterhalt“ handeln würde. Die damalige Rechtsauffassung ist unzutreffend. In einem dörflichen Gebiet, wie es an der Pfarrgasse schon um 1900 bestanden hat, waren an den Straßenausbau keine besonderen Anforderungen zu stellen (BayVGH, 6 ZB 16.2272). Es genügte zu jener Zeit eine Kiesstraße bzw. das gelegentliche Aufbringen von Schotter. Ein Unterbau war nicht erforderlich. Die Entwässerung konnte in einem offenen Graben erfolgen (BayVGH, U.v. 19.10.1967 - VGH n.F. 2015; vgl. auch Matloch/Wiens, Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: November 2017, Rn. 181c). Die Pfarrgasse und der Tal-Josaphat-Weg bis auf Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks FINr. 7 d. Gmkg. Berg ob Landshut sind deshalb aus Rechtsgründen auszuscheiden.

Dies trifft ebenso für die im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ liegende Teilstrecke der Anlage zu (Abb. 9: Markierung gelb). Die (Straßen-) Herstellung ist durch die damalige Baugruppe [REDACTED] auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 02.07.1965 erfolgt.





Abb. 10 (Teilstrecke Tal-Josaphat-Weg/Anlage)

Diese Anlage ist nicht erstmalig endgültig hergestellt, obwohl der Tal-Josaphat-Weg im künftigen räumlichen Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes bereits asphaltiert ist, über eine Straßenbeleuchtung verfügt und eine Straßenoberflächenentwässerung (mit Randeinfassung) hat. Dieser Ausbauzustand reicht bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks FINr. 255/8 d. Gmkg. Berg ob Landshut (Abb. 11: Markierung blau).

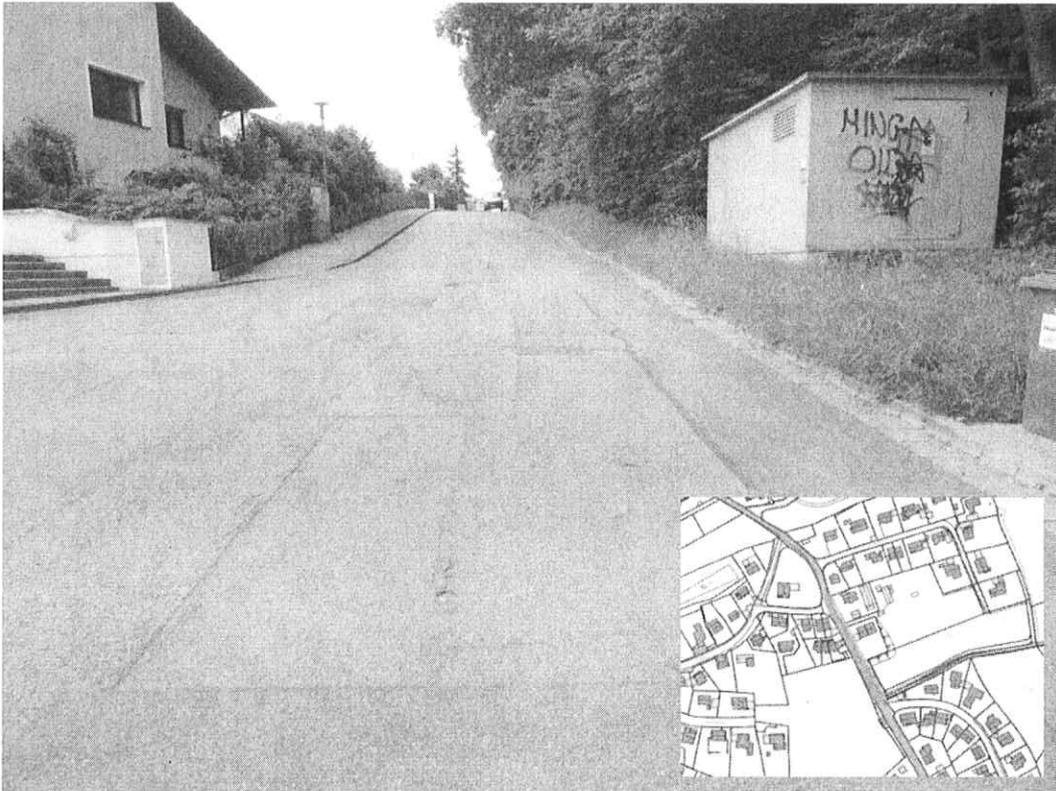


Abb. 11: (Tal-Josaphat-Weg - ausgebaut)

Von da an in bis auf Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks FINr. 7 d. Gmkg. Berg ob Landshut ist lediglich eine Kiesstraße vorhanden, die über eine Straßenoberflächenentwässerung und eine Straßenbeleuchtung verfügt (Abb. 12: Markierung grün).



Abb. 12 (Tal-Josaphat-Weg - Kiesstraße)

Der über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ hinausreichende Straßenausbau wurde - ohne dass dies aus den vorliegenden Unterlagen klar ersichtlich ist - von der besagten Baugruppe vorgenommen. Die Stadt Landshut hat den Eigentümer des dem zu beplanenden Grundstück schräg gegenüber liegenden Grundstücks mit Bescheid vom 12.04.1967 wegen der Bebauung einer Teilfläche (jetzige FINr. 255/2 d. Gmkg. Berg ob Landshut; Hs.Nrn. 13/13a) zu Vorausleistungen in Höhe von [REDACTED] herangezogen, diesen Bescheid aber mit Schreiben vom 27.04.1967 wieder aufgehoben, weil „der Tal-Josaphat-Weg entlang (des) Grundstücks nicht durch die Stadt Landshut, sondern durch [REDACTED] auf dessen Kosten endgültig hergestellt worden“ sei.

An dieser Auffassung wurde im weiteren Verlauf nicht festgehalten. Mit Schreiben der Stadt Landshut vom 09.10.1970 wurde mehreren Eigentümern an der Straße, unter denen sich auch der damalige Eigentümer des jetzt zu beplanenden Grundstücks FINr. 254 d. Gmkg. Berg ob Landshut befunden hat, mitgeteilt, dass die „im Jahr 1969 dort durchgeführten Straßenbaumaßnahmen nicht die endgültige Herstellung der Straße als Erschließungsanlage i. S. d. § 128 Bundesbaugesetz dar(-)stellen). Die erfolgte Staubfreimachung ist lediglich kapitalisierter Unterhalt. Deshalb erfolgt aufgrund der bisherigen Baumaßnahmen keine Veranlagung der Anlieger zum Erschließungsbeitrag. Sie bleibt der Zeit nach der endgültigen Herstellung vorbehalten.“

Die Anlage hat noch nicht auf ihrer ganzen Länge Anbaubestimmung (vgl. Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG). Die gegenständliche, ca. 68 m lange Teilstrecke grenzt nach hier vertretener Auffassung zu beiden Seiten (noch) an den Außenbereich (Abb. 13).



Abb. 13 (Anbaubestimmung)

D. h., die dem Außenbereich angehörenden Grundstücke sind derzeit nicht erschlossen. Da die Anlage noch nicht erstmalig endgültig hergestellt ist, kann das Bauprogramm aber jederzeit geändert werden. Dies wäre mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan der Fall. Die Straße würde dann auf der besagten Teilstrecke einseitig anbaubar.

Da mit der technischen Herstellung der Anlage, gerechnet vom 01.04.2021, an dem Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG in Kraft treten wird (vgl. § 2 Abs. 2 KAG-ÄndG 2016), vor mehr als 25 Jahren begonnen worden ist, dürfen ab diesem Zeitpunkt keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Die Straße müsste also auf der hier gegenständlichen Teilstrecke (Abb. 10) bis 31.03.2021 erstmalig endgültig hergestellt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Tiefbauamt, als für den Straßenbau zuständige Dienststelle, ist die Stellungnahme vom 20.06.2018 ebenfalls zur Kenntnis übersandt worden. Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Amtsblatt veröffentlicht und erlangt somit Rechtsgültigkeit.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 26.06.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Erschließung der beiden Baugrundstücke ist rechtlich zu sichern.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg und wird privatrechtlich gesichert.

2.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 27.06.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es ist zu berücksichtigen, dass der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Abstand beträgt nicht mehr als 50 m.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 04.07.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 11.06.2018 per E-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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.07.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Telekom Deutschland GmbH befinden sich nicht innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Telekom Deutschland GmbH nicht notwendig. Bei der geplanten Erschließung handelt es sich um einen Privatweg. Der Eigentümer wird von diesem Schreiben in Kenntnis gesetzt um eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau vornehmen zu können.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.3.8. aufgenommen.

2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 05.07.2018

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 05.07.2018

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

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Aus Sicht des Bereiches Abwasser bestehen keine Einwände, vorausgesetzt, dass seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung die falsche Textpassage in „D: Hinweise durch Text, Ziff.0.3.1. Entwässerung“ gestrichen und durch den Textlaut analog Begründung Ziff. 4.3.2 ersetzt wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die textlichen Hinweise werden in der aktuellen Planfassung wie vorgeschlagen angepasst.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 12.07.2018

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 stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 13.07.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.06.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com  
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

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.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz -  
mit E-Mail vom 27.07.2018

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Noch zu ergänzen ist jedoch ein kurzer artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Von den europarechtlich geschützten Arten kommen in dem Planungsgebiet nur die Vogelarten vor. Dem Artenschutz wird hier Rechnung getragen, sofern die Beseitigung des Bewuchses außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Dies sollte in den Festsetzungen noch ergänzt werden. Ansonsten wird den artenschutzrechtlichen Belangen durch die Festsetzung der Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ergänzungen zum Artenschutz der europarechtlich geschützten Vogelarten wurden in der vorliegenden Planfassung mit aufgenommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 04.07.2018

In obiger Angelegenheit zeige ich unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von

an. Meine sind als Eigentümerinnen des Grundstücks Flur-Nr. 254/8 durch die angrenzende Bauleitplanung betroffen. Es werden nachfolgend folgende Einwendungen erhoben:

1. Ausführliche und detaillierte Einwendungen wurden bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 30.06.2015 erhoben. Diese Einwendungen werden im Hinblick auf den jetzt ausliegenden Entwurf in der Fassung vom 20.04.2018 aufrechterhalten. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird in Anlage A1 das Einwendungsschreiben vom 30.06.2015 vorgelegt und der dortige Vortrag wird, betreffend der , zum Gegenstand des nunmehrigen Auslegungs- und Einwendungsverfahrens gemacht.
2. Ergänzend ist, im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf vom 20.04.2018 und dessen Begründung, folgendes vorzutragen:
  - a. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen nicht vor. Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Teilbereich einer großflächigen Außenbereichs-Halbinsel, die sich von der westlich gelegenen Bebauung in das historische Tal Josaphat hinunter zieht, wo es dann auf breiter Flur nur noch Außenbereich gibt. Der Bebauungsplan beschränkt sich mithin nicht auf die geschlossene Ortslage. Es liegt keine Prägung durch Bebauung vor, die nur geringe Umweltauswirkungen erwarten ließe. Vergleiche hierzu Jäde/Dirnberger, BauGB, zu § 13 a, Randziffer 2.
  - b. Dementsprechend liegen auch die Voraussetzungen für das Absehen von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht vor. Eine Umweltprüfung wäre vor Abschluss der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 i. V. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB erforderlich.

Die Notwendigkeit einer solchen Umweltprüfung drängt sich im konkreten Fall auch auf. Offensichtlich sind nämlich Belange des Naturschutzes von der Planung im hohen Maße betroffen. Auf die Beeinträchtigung der vorhandenen Kaltluftschneise wurde bereits im Schreiben vom 30.06.2015 hingewiesen. Die Kaltluftschneise zieht sich vom Hofberg ins Tal Josaphat und sie würde erheblich beeinträchtigt, wenn mitten hinein Häuser gebaut werden.

Auf der Hand liegt ferner die mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung des Baumbestandes und des Feuchtgebiets mit einer Wasserfläche. Die Wasserfläche ist permanent vorhanden, auch jetzt, während einer sehr trocknen Periode. Sie würde bei Verwirklichung des Vorhabens in ihrer jetzigen, naturschutzfachlichen Wertigkeit mit Sicherheit nicht erhalten bleiben. Entsprechen-

de Eingriffe in die Artenvielfalt sind zu erwarten und mit der Verwirklichung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Feuchtfläche Molch- und Froscharten vorkommen. An dem zwar größeren, aber doch ähnlichen Stillgewässer in der parallel nördlich gelegenen Senke im Bereich des Tal Josaphat Wegs wurde beispielsweise der Springfrosch, *Rana Dalmatina*, beobachtet.

3. Auch dann, wenn - wie nicht - die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig wäre, würde dieser ohne nähere naturschutzfachliche Untersuchungen an einem Ermittlungs- und Abwägungsfehler im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB leiden. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden nach dem bisherigen Planungsstand nicht ausreichend ermittelt und dokumentiert und sie können dementsprechend auch nicht ausreichend bewertet und abgewogen werden.

Hinzu kommt insoweit noch, dass die laut Begründung und Plan vorliegenden Absichten und Erwartungen betreffend Erhaltung und Herstellung naturschutzfachlich wertvoller Flächen im Bereich des Bebauungsplans unrealistisch sind. Aufgrund der Topographie dürfte es ausgeschlossen sein, gleichzeitig zu bauen und den Baumbestand samt dem Feuchtgebiet zu erhalten. Gleiches gilt im gewissen Umfang für die vorgesehene Bepflanzung. Die bisherige Prägung des Geländes durch dichte Vegetation und unberührte Feuchtflächen wird sich bei einer gleichzeitigen Bebauung weder aufrechterhalten noch ausgleichen lassen. Es handelt sich bei dem Gelände um eine wertvolle Rest-Biotopfläche. Diese hat eine wichtige Rückzugsfunktion für zahlreiche Tierarten und dient als Trittstein für die Vernetzung zwischen Hofberg und Tal Josaphat. Es entspricht bei entsprechender Gewichtung nicht den Grundsätzen der Städteplanung, ausgerechnet dort Bebauung vorzusehen.

Ich bitte namens meiner Mandantschaft für das weitere Verfahren um entsprechende Berücksichtigung. Über die folgenden Verfahrensschritte wollen Sie mich informieren.

mit Schreiben vom 11.07.2018

Im Nachgang zu meinem Einwendungsschreiben vom 04.07.2018 habe ich noch folgendes zu ergänzen:

Es wurde von Anliegern festgestellt, dass sich auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück neben Erdkröte und Braunfrosch, mutmaßlich Grasfrosch, auch der Laubfrosch befindet.

Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück gibt es den Feld-Sandlaufkäfer.

Die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist zu erwarten, falls hier nicht die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und hieraus die notwendigen Konsequenzen gezogen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es existiert aufgrund von topografischen Gegebenheiten eine Talsenke. Die geplanten Neubauten berücksichtigen diese Talsenke und knüpfen unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an.

Somit handelt es sich hier um Maßnahmen der Innenentwicklung, der Grünzug ist in diesem Bereich als innerstädtische gliedernde Grünfläche zu werten und wird als Baulücke beurteilt. Der Abstand zwischen den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

beträgt rund 52 Meter. Die maximale Ausdehnung einer Baulücke kann nicht anhand konkreter Maßstäbe bestimmt werden, da es sich um eine Beurteilung im Einzelfall handelt. Als Faustregel wird in Literatur und Rechtsprechung jedoch eine Ausdehnung der unbebauten Fläche von zwei bis drei der benachbarten Bebauungsstruktur entsprechenden Baugrundstücken, in der Regel damit 70 bis 80 Meter, in Ausnahmefällen auch von 90 Metern oder mehr angenommen. Die maximale Ausdehnung, bei der noch von einer Baulücke gesprochen werden kann, wird damit vorliegend weit unterschritten. Um die Grünflächenbilanz nicht negativ zu beeinflussen, werden die neu geschaffenen Bauflächen auf dem Flurstück 254 durch Flächen im südlichen Bereich kompensiert, für die im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen definiert sind.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche im Süden des Geltungsbereiches, entsprechend der geplanten Bebauung, in eine "Gliedernde und abschirmende Grünflächen" umgewandelt.

In Reaktion auf den vorhandenen Baumbestand ist die Einfamilienhausbebauung nach Westen verschoben worden. Durch die Verlagerung der Zufahrt und der Positionierung der Gebäude wird der Baumbestand soweit möglich geschont. Die trotzdem notwendigen Beseitigungen der Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Erhalten werden insbesondere die beiden großen Weiden im Einfahrtsbereich des Privatweges.

Die Lage der Zufahrt wurde an den Baumbestand angepasst. Die Zufahrten sind mit 3,50 m geplant.

In den Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes (C: 0.1.1.3.) wird festgesetzt, dass auf der Süd-, Ost und Westseite der Gebäude das Gelände nicht verändert werden darf. Terrassen sind gegebenenfalls aufzuständern.

Auf dem Flurstück existiert keine städtische Einrichtung. Die vorhandene Versickerungsanlage ist in Privatbesitz und wird nicht mehr zur Straßenentwässerung genutzt.

Für den überplanten Bereich existiert kein eingetragenes Biotop. Auch befindet sich derzeit kein Laichgewässer für Amphibien im Planungsgebiet.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung der Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Außerdem ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Trotz Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen).

Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

<p>§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: .... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...</p>	<p>Bemerkungen:</p>
<p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Verringerung und Einschränkung potenzieller Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger durch temporäre Baumaßnahmen sowie zukünftige Versiegelung, Überbauung und zu erwartende intensivere Nutzung. Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche, Entwicklung der bestehenden Mulde als Teich- und Feuchtfläche, Ergänzung von vielfältigen Lebensraumstrukturen für Tier- und Pflanzenarten. Sicherung der gesamten Grünflächen durch Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sichern des Oberbodens und Wiedereinbau. Erhalt der bestehenden Topographie. Nur periphere Beeinträchtigung des Kaltluftsammlgebietes durch Freihalten der Mulde von Bebauung.</p>
<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>nicht berührt</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>In geringen Maßen zusätzliches Verkehrsaufkommen und temporärer Baulärm</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>nicht berührt</p>
<p>e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen. Umweltbewusste Abfallbeseitigung</p>
<p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Bei der Erstellung der Gebäude werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingeplant und nachgewiesen</p>
<p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>	<p>Planungsgebiet im gültigen FNP und LP als Grünfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Wohnbaugebiet dargestellt. Im Verfahren sollen in einem Flächentausch künftig die bisherigen Wohngebietsflächen im Süden als Grünflächen und die geplanten Bauparzellen als Wohnge-</p>

		bietsflächen dargestellt werden.
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	keine Entstehung von negativen Wechselwirkungen
j)	Artenschutz	Für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind projektspezifische Wirkungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht zu erwarten sind.

Diese Übersicht wurde in der Begründung hinzugefügt.

Der Baumbestand sowie die temporäre Wasserfläche werden durch das geplante Bauvorhaben zu einem großen Teil gesichert und aufgewertet, auch innerhalb der privaten Grünflächen.

Für die vorkommenden Tierarten sind auf dem Grundstück ausreichend Ausweichflächen vorhanden. Durch das Auslichten der bestehenden Brombeer-Monokulturen und Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen, Totholzstapeln oder Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume geschaffen.

Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß Naturschutzgesetz so durchzuführen, dass auch während der Bauphase möglichst wenige Beeinträchtigungen für die vorhandenen Tiere entstehen.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung der Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Durch die Dammwirkung der querliegenden Straße Tal-Josaphat und dem vorhandenen Bewuchs ist das Plangebiet auch kein Kaltluftabflussgebiet.

Bei der genannten Kaltluftschneise handelt es sich um Planungen, nicht um den aktuellen Zustand.

Auch die im ABSP dargestellten lokalen Kaltluftflüsse befinden sich nicht im Planungsgebiet sondern nördlich davon; zwischen Steppachweg und Prof.-Dietl-Weg.

Es existiert ein Städtebauliches Gutachten aus dem Jahr 1992 in dem die Talsohle des Plangebietes als Kaltluftsammlgebiet dargestellt ist. Auch hier wird auf die Barrierewirkung der Straßendämme am Tal-Josaphat-Weg hingewiesen.

Durch das Abrücken der Gebäude von der Mulde, den Erhalt der bestehenden Topographie sowie die Sicherung der Grünflächen durch Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich dabei jedoch nur um periphere Einschränkungen dieser Funktion des Talraums.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Senke eine Versickerungsanlage, über die bis vor kurzem das Straßenwasser des Tal-Josaphat-Weges, die auftretenden Schichtenwässer und das Hangwasser versickert worden ist.

Nachdem für die Straße ein eigener Versickerungsbrunnen gebohrt wurde und sich aufgrund dessen die angeschlossene Fläche für die Versickerungsanlage im Geltungsbereich reduziert hat, ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung für die Objekte im Geltungsbereich über die Anlage bewerkstelligt werden können.

2.

in Vertretung von [REDACTED]  
vom 12.07.2018

---

In obiger Angelegenheit zeige ich unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von [REDACTED] an. Mein [REDACTED] ist als Eigentümer des mit dem Reiheneckhaus bebauten Grundstücks Flur-Nr. 254/34 durch die angrenzende Bauleitplanung betroffen. Es werden nachfolgend folgende Einwendungen erhoben:

1. Ausführliche und detaillierte Einwendungen wurden bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 30.06.2015 erhoben auch hinsichtlich des Anrainergrundstücks Flur-Nr. 254/34. Diese Einwendungen werden im Hinblick auf den jetzt ausliegenden Entwurf in der Fassung vom 20.04.2018 aufrechterhalten. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird in Anlage A1 das Einwendungsschreiben vom 30.06.2015 vorgelegt und der dortige Vortrag wird, betreffend [REDACTED], zum Gegenstand des nunmehrigen Auslegungs- und Einwendungsverfahrens gemacht.
2. Ergänzend ist, im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf vom 20.04.2018 und dessen Begründung, folgendes vorzutragen:
  - a. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen nicht vor. Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Teilbereich einer großflächigen Außenbereichs-Halbinsel, die sich von der westlich gelegenen Bebauung in das historische Tal Josaphat hinunter zieht, wo es dann auf breiter Flur nur noch Außenbereich gibt. Der Bebauungsplan beschränkt sich mithin nicht auf die geschlossene Ortslage. Es liegt keine Prägung durch Bebauung vor, die nur geringe Umweltauswirkungen erwarten ließe. Vergleiche hierzu Jäde/Dirnberger, BauGB, zu § 13 a, Randziffer 2.
  - b. Dementsprechend liegen auch die Voraussetzungen für das Absehen von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht vor. Eine Umweltprüfung wäre vor Abschluss der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 i. V. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB erforderlich.

Die Notwendigkeit einer solchen Umweltprüfung drängt sich im konkreten Fall auch auf. Offensichtlich sind nämlich Belange des Naturschutzes von der Planung im hohen Maße betroffen. Auf die Beeinträchtigung der vorhandenen Kaltluftschneise wurde bereits im Schreiben vom 30.06.2015 hingewiesen. Die Kaltluftschneise zieht sich vom Hofberg ins Tal Josaphat und sie würde erheblich beeinträchtigt, wenn mitten hinein Häuser gebaut werden.

Auf der Hand liegt ferner die mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung des Baumbestandes und des Feuchtgebiets mit einer Wasserfläche. Die Wasserfläche ist permanent vorhanden, auch jetzt, während einer sehr trocknen Periode. Sie würde bei Verwirklichung des Vorhabens in ihrer jetzigen, naturschutzfachlichen Wertigkeit mit Sicherheit nicht erhalten bleiben. Entsprechende Eingriffe in die Artenvielfalt sind zu erwarten und mit der Verwirklichung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Feuchtfläche Molch- und Froscharten vorkommen. An dem zwar größeren, aber doch ähnlichen Stillgewässer in der parallel nördlich gelegenen Senke im Bereich des Tal Josaphat Wegs wurde beispielsweise der Springfrosch, *Rana Dalmatina*, beobachtet.

3. Auch dann, wenn - wie nicht - die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig wäre, würde dieser ohne nähere naturschutzfachliche Untersuchungen an einem Ermittlungs- und Abwägungsfehler im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB leiden. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden nach dem bisherigen Planungsstand nicht ausreichend ermittelt und dokumentiert und sie können dementsprechend auch nicht ausreichend bewertet und abgewogen werden.

Hinzu kommt insoweit noch, dass die laut Begründung und Plan vorliegenden Absichten und Erwartungen betreffend Erhaltung und Herstellung naturschutzfachlich wertvoller Flächen im Bereich des Bebauungsplans unrealistisch sind. Aufgrund der Topographie dürfte es ausgeschlossen sein, gleichzeitig zu bauen und den Baumbestand samt dem Feuchtgebiet zu erhalten. Gleiches gilt im gewissen Umfang für die vorgesehene Bepflanzung. Die bisherige Prägung des Geländes durch dichte Vegetation und unberührte Feuchtflächen wird sich bei einer gleichzeitigen Bebauung weder aufrechterhalten noch ausgleichen lassen. Es handelt sich bei dem Gelände um eine wertvolle Rest- Biotopfläche. Diese hat eine wichtige Rückzugsfunktion für zahlreiche Tierarten und dient als Trittstein für die Vernetzung zwischen Hofberg und Tal Josaphat. Es entspricht bei entsprechender Gewichtung nicht den Grundsätzen der Städteplanung, ausgerechnet dort Bebauung vorzusehen.

Es wurde von Anliegern festgestellt, dass sich auf dem zur Bebauung vorgesehen Grundstück neben Erdkröte und Braunfrosch, mutmaßlich Grasfrosch, auch der Laubfrosch befindet. Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück gibt es den Feld-Sandlaufkäfer. Die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist zu erwarten, falls hier nicht die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und hieraus die notwendigen Konsequenzen gezogen werden.

Ich bitte namens meiner Mandantschaft für das weitere Verfahren um entsprechende Berücksichtigung. Über die folgenden Verfahrensschritte wollen Sie mich informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es existiert aufgrund von topografischen Gegebenheiten eine Talsenke. Die geplanten Neubauten berücksichtigen diese Talsenke und knüpfen unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an.

Somit handelt es sich hier um Maßnahmen der Innenentwicklung, der Grünzug ist in diesem Bereich als innerstädtische gliedernde Grünfläche zu werten und wird als Baulücke beurteilt. Der Abstand zwischen den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan beträgt rund 52 Meter. Die maximale Ausdehnung einer Baulücke kann nicht anhand konkreter Maßstäbe bestimmt werden, da es sich um eine Beurteilung im Einzelfall handelt. Als Faustregel wird in Literatur und Rechtsprechung jedoch eine Ausdehnung der unbebauten Fläche von zwei bis drei der benachbarten Bebauungsstruktur entsprechenden Baugrundstücken, in der Regel damit 70 bis 80 Meter, in Ausnahmefällen auch von 90 Metern oder mehr angenommen. Die maximale Ausdehnung, bei der noch von einer Baulücke gesprochen werden kann, wird damit vorliegend weit unterschritten. Um die Grünflächenbilanz nicht negativ zu beeinflussen, werden die neu geschaffenen Bauflächen auf dem Flurstück 254 durch Flächen im südlichen Bereich kompensiert, für die im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen definiert sind.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche im Süden des Geltungsbereiches, entsprechend der geplanten Bebauung, in eine "Gliedernde und abschirmende Grünflächen" umgewandelt.

In Reaktion auf den vorhandenen Baumbestand ist die Einfamilienhausbebauung nach Westen verschoben worden. Durch die Verlagerung der Zufahrt und der Positionierung der Gebäude wird der Baumbestand soweit möglich geschont. Die trotzdem notwendigen Beseitigungen der Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Erhalten werden insbesondere die beiden großen Weiden im Einfahrtbereich des Privatweges.

Die Lage der Zufahrt wurde an den Baumbestand angepasst. Die Zufahrten sind mit 3,50 m geplant.

In den Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes (C: 0.1.1.3.) wird festgesetzt, dass auf der Süd-, Ost und Westseite der Gebäude das Gelände nicht verändert werden darf. Terrassen sind gegebenenfalls aufzuständern.

Auf dem Flurstück existiert keine städtische Einrichtung. Die vorhandene Versickerungsanlage ist in Privatbesitz und wird nicht mehr zur Straßenentwässerung genutzt.

Für den überplanten Bereich existiert kein eingetragenes Biotop. Auch befindet sich derzeit kein Laichgewässer für Amphibien im Planungsgebiet.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung der Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Außerdem ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Trotz Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen). Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

<p>§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: .... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...</p>	<p>Bemerkungen:</p>
<p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen</p>	<p>Verringerung und Einschränkung potenzieller Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger durch temporäre Baumaß-</p>

	sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nahmen sowie zukünftige Versiegelung, Überbauung und zu erwartende intensivere Nutzung. Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche, Entwicklung der bestehenden Mulde als Teich- und Feuchtfläche, Ergänzung von vielfältigen Lebensraumstrukturen für Tier- und Pflanzenarten. Sicherung der gesamten Grünflächen durch Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sichern des Oberbodens und Wiedereinbau. Erhalt der bestehenden Topographie. Nur periphere Beeinträchtigung des Kaltluftsammlgebietes durch Freihalten der Mulde von Bebauung.
b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	In geringen Maßen zusätzliches Verkehrsaufkommen und temporärer Baulärm
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht berührt
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen. Umweltbewusste Abfallbeseitigung
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Bei der Erstellung der Gebäude werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingeplant und nachgewiesen
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Planungsgebiet im gültigen FNP und LP als Grünfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Wohnbaugelände dargestellt. Im Verfahren sollen in einem Flächentausch künftig die bisherigen Wohngebietsflächen im Süden als Grünflächen und die geplanten Bauparzellen als Wohngebietsflächen dargestellt werden.
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	keine Entstehung von negativen Wechselwirkungen
j)	Artenschutz	Für die vorkommenden Tier- und Pflanz-

		zenarten sind projektspezifische Wirkungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht zu erwarten sind.
--	--	--

Diese Übersicht wurde in der Begründung hinzugefügt.

Der Baumbestand sowie die temporäre Wasserfläche werden durch das geplante Bauvorhaben zu einem großen Teil gesichert und aufgewertet, auch innerhalb der privaten Grünflächen.

Für die vorkommenden Tierarten sind auf dem Grundstück ausreichend Ausweichflächen vorhanden. Durch das Auslichten der bestehenden Brombeer-Monokulturen und Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen, Totholzstapeln oder Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume geschaffen.

Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß Naturschutzgesetz so durchzuführen, dass auch während der Bauphase möglichst wenige Beeinträchtigungen für die vorhandenen Tiere entstehen.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung der Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Durch die Dammwirkung der querliegenden Straße Tal-Josaphat und dem vorhandenen Bewuchs ist das Plangebiet auch kein Kaltluftabflussgebiet.

Bei der genannten Kaltluftschneise handelt es sich um Planungen, nicht um den aktuellen Zustand.

Auch die im ABSP dargestellten lokalen Kaltluftflüsse befinden sich nicht im Planungsgebiet sondern nördlich davon; zwischen Steppachweg und Prof.-Dietl-Weg.

Es existiert ein Städtebauliches Gutachten aus dem Jahr 1992 in dem die Talsohle des Plangebietes als Kaltluftsammlgebiet dargestellt ist. Auch hier wird auf die Barrierewirkung der Straßendämme am Tal-Josaphat-Weg hingewiesen.

Durch das Abrücken der Gebäude von der Mulde, den Erhalt der bestehenden Topographie sowie die Sicherung der Grünflächen durch Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich dabei jedoch nur um periphere Einschränkungen dieser Funktion des Talraums.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Senke eine Versickerungsanlage, über die bis vor kurzem das Straßenwasser des Tal-Josaphat-Weges, die auftretenden Schichtenwässer und das Hangwasser versickert worden ist.

Nachdem für die Straße ein eigener Versickerungsbrunnen gebohrt wurde und sich aufgrund dessen die angeschlossene Fläche für die Versickerungsanlage im Geltungsbereich reduziert hat, ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung für die Objekte im Geltungsbereich über die Anlage bewerkstelligt werden können.

### III. Städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

### IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 08-30/1 „Westlich Tal-Josaphat-Weg“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 08.05.2015 i.d.F. vom 20.04.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.10.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Mit dem Satzungsbeschluss ändert sich die Summe der GF Wohnbaufläche um 504 m<sup>2</sup> auf 28.961 m<sup>2</sup> für die in 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 19.10.2018

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

