

## **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-63/1b "Metzentel - Teilbereich b" durch Deckblatt Nr. 4; Änderungsbeschluss; 2. Lesung**

- Nachprüfungsantrag Nr. 904 vom 12.04.2019 der Stadträtin/e Stefan Gruber, Elke März-Granda und Tilman von Kuepach
- Modifizierter Beschlussvorschlag von StR Norbert Hoffmann vom 26.06.2019
- Antrag Nr. 1034 vom 23.10.2019 von Stadträtin Jutta Widmann, Fraktion Freie Wähler

Gremium:	<b>Plenum</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>20.12.2019</b> (22.11.2019 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	26.11.2019
Sitzungsnummer:	85	Ersteller:	Grünwald, Anita Doll, Johannes

### **Vormerkung:**

Der Bebauungsplan Nr. 09-63/1b „Metzentel – Teilbereich b“ ist rechtskräftig seit dem 22.12.1986. Für einen Teilbereich wurde das seit dem 26.03.1990 rechtskräftige Deckblatt Nr. 3 erstellt. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 09-63/1b „Metzentel – Teilbereich b“ setzt ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 fest. Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) ist zulässig. Für die im Bebauungsplan liegenden und zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke wurden Baugrenzen festgesetzt.

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 423 (919 m<sup>2</sup> amtl. Größe) und 424/8 (821 m<sup>2</sup> amtl. Größe) der Gemarkung Achdorf, die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Private Grünfläche (Pr) ausgewiesen sind.

Auf den Grundstücken der Flurnummern 423 und 424/8 befinden sich derzeit mehrere kleine Gartenhäuser/Schuppen, die von den Eigentümern vermutlich in Annahme der Verfahrensfreiheit errichtet wurden. Eine zur Errichtung eigentlich notwendige Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde nicht bei der Stadt Landshut beantragt.

Die Eigentümer der Flurnummern 423 und 424/8 möchten diese nun mit jeweils einem Einfamilienhaus bebauen. Dies ist aktuell - da im rechtskräftigen Deckblatt auf den Grundstücken eine Private Grünfläche (Pr) festgesetzt ist – nicht möglich. Durch ein neues Deckblatt, welches die Bebauung der beiden Grundstücke ermöglichen würde, sollte ursprünglich gleichzeitig die Verlängerung des Hagebuttenweges, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan angedeutet wird, gesichert werden. Damit würde man sich die Option auf eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebiets oder die Schaffung einer Fuß- und Radweg Verbindung offenhalten. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Petition beim Bayerischen Landtag eingereicht.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes besonders zu berücksichtigen ist aus Sicht der Stadtplanung die Dimensionierung der neuen Baukörper sowie die grünordnerische und landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-63/1b „Metzentel – Teilbereich b“ durch Deckblatt Nr. 4 soll im Regelverfahren erfolgen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Der im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan dargestellte Grüngürtel zieht sich um das Siedlungsgebiet und weitet sich im Planungsgebiet. Bei der gegenständlichen Deckblattänderung wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - gliedernde und abschirmende Grünfläche zu

Wohnbaufläche – und des Landschaftsplans - gliedernde und abschirmende Grünfläche zu Siedlungsfläche – im Parallelverfahren erforderlich.

Im Beschluss Nr. 19 vom Bausenat am 28.02.2019 wurde die Verwaltung beauftragt Stellungnahmen vom Fachbereich Naturschutz sowie vom Fachbereich Umweltschutz/Klimaschutzmanagement einzuholen. Die Fachstellen nahmen wie folgt Stellung:

#### Fachbereich Naturschutz:

1. Die derzeit festgesetzte private Grünfläche dient zur Ortsrandeingrünung und auch als Ausgleich für die bisherige Bebauung
2. Die geplante Bebauung wird durch die Beschattung der bereits bestehenden Bäume im Westen beeinträchtigt, die jedoch für die Ortsrandeingrünung erforderlich sind. Konflikte bezüglich Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen sind absehbar, selbst wenn hier eine erforderliche 10m breite öffentliche Grünfläche mit Pflegeweg festgesetzt würde.
3. Die Verlängerung des Hagebuttenweges bezüglich einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung ist erschließungstechnisch und städtebaulich problematisch und bisher ungeklärt. Im Flächennutzungsplan auch nicht vorgesehen. Eine Fußweganbindung an den angrenzenden öffentlichen Feldweg wäre allerdings begrüßenswert.
4. Eine Bebauung der beiden Grundstücke weckt eventuell auch Begehrlichkeiten für die südlich gelegenen Grundstücke mit größerer privater Grünfläche.
5. Sofern eine Bebauung trotz der bestehenden Bedenken weiterverfolgt werden sollte, ist dies ausschließlich auf die beiden Grundstücke am Hagebuttenweg zu begrenzen und im Regelverfahren mit Ausgleich durchzuführen. Um die abschirmende Grünfläche als Ortsrandeingrünung zu sichern, ist eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflegeweg festzusetzen. In Verlängerung des Hagebuttenweges ist eine öffentliche Fußweganbindung an den angrenzenden Feldweg herzustellen.

#### Fachbereich Umweltschutz/Klimaschutzmanagement:

Grundsätzlich ist es aus Sicht von Klimaschutz und Klimaanpassung erstrebenswert, bestehende Grünstrukturen, insbesondere solche mit erheblichen Baumbestand, zu schützen und soweit möglich zu erhalten.

Der wachsende Druck zur Bebauung verbleibender Grünflächen im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen, verlangt eine Nachverdichtung im Sinne einer klimaangepassten Planung. Demnach sollte der vorhandene Baumbestand bestehen bleiben und die Durchlässigkeit im Sinne der Durchlüftung und Frischluftdurchzug bewahrt werden. Hierfür sollten insbesondere die Ausrichtung, Größe und Gestaltung der Baukörper diesen Anforderungen entsprechen. Bei Berücksichtigung der oben genannten Anforderungen ist einer Bebauung der Freifläche aus Sicht des Klimaschutzes nichts entgegenzusetzen.

Im Beschluss Nr. 9 vom Bausenat am 10.04.2019 wurde mit 7 gegen 3 Stimmen der Änderungsbeschluss in der zweiten Lesung – mit Auflagen – gefasst, der durch einen Nachprüfungsantrag von drei Stadträten ins Plenum verwiesen wurde.

Während der Wochen zwischen der Beschlussfassung des Bausenats und des Sonderplenums wurden einige Bürgerinnen und Bürger der Stadt Landshut aktiv und starteten eine Unterschriftenaktion gegen die geplante Deckblattänderung. 237 Personen unterschrieben auf den Listen die sich für den Erhalt des Grüngürtels im Ortsteil Achdorf der Stadt Landshut aussprechen. Die Einwände wurden von zwei Personen bei der Stadt Landshut vorgebracht sowie direkt an die Stadträte verteilt. Zudem wurde das Anliegen von drei Personen als Petition an den Bayerischen Landtag eingereicht sowie direkt an Herrn Staatsminister Thorsten Glauber im Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz gesendet.

Der Stadtrat hat mit Entscheidung vom 02.07.2019 eine Vertagung beschlossen um dem Petitionsausschuss eine Empfehlung zu ermöglichen.

Gemäß Antrag Nr. 1034 der Freie Wähler-Fraktion wurde offenbar eine Kompromisslösung mit den Petenten erarbeitet, die vorsieht, dass im Beschluss bei Nr. 3 der zweite Spiegelstrich entfällt und somit eine spätere Verlängerung des Hagebuttenwegs in Form einer Straße oder eines Fußweges nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist. Weiterhin ist Gegenstand der Kompromisslösung eine Bekräftigung des Bausenatsbeschlusses vom 12.09.2018, der eine weitere Bebauung am Ortsrand im Bereich der Eichengrube ablehnt.

Während der erste Vorschlag im kausalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht, ist ein Zusammenhang des Bebauungsplanes im Bereich Hagebuttenweg mit dem weiter südlich gelegenen Gebiet an der Eichengrube schwer zu begründen. Dieser Teil müsste aus Sicht der Verwaltung gesondert im Zusammenhang mit Ausweisungswünschen in diesem Bereich vom Stadtrat ggf. gewürdigt werden.

Der im Zuge der ersten Lesung eingebrachte modifizierte Beschlussvorschlag von Stadtrat Norbert Hoffmann (siehe Anlage 4) sieht dagegen als Kompromissvorschlag eine Reduzierung der Verlängerung des Hagebuttenweges auf eine Fußwegeverbindung im Zusammenhang mit einer Sicherung des Ortsrands vor.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 09-63/1b „Metzentel – Teilbereich b“ vom 22.04.1983 i.d.F. vom 16.02.1990 - rechtsverbindlich seit 26.03.1990 - wird für den im Plan vom 20.12.2019 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 4 geändert.  
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 20.12.2019 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
  - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.);
  - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen;
  - die Sicherung eines 10 m-Grünstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen.
4. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
6. Der Bausenat sieht die Möglichkeiten einer weiteren maßvollen Ortsrandbebauung im Bereich Schlehenal / Hagebuttenweg / Am Kerschacker / Eichengrube / Metzentel ausgeschöpft. Die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes werden bestätigt, soweit sie nicht durch die vorliegende Bebauungsplanänderung betroffen sind. Der Ortsrand ist landschaftsgerecht weiter zu entwickeln und aufzuwerten.
7. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
8. Dem Antrag Nr. 1034 ist damit Rechnung getragen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Antrag Nr. 904

Anlage 4 – modifizierter Beschlussvorschlag von StR Norbert Hoffmann

Anlage 5 – Antrag Nr. 1034