

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 6 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.12.2019	Stadt Landshut, den	27.11.2019
Sitzungsnummer:	88	Ersteller:	Sieber, Johanna Doll, Johannes

Vormerkung:

Für das Gebiet „Klötzlmüllerstraße – Südlich Sylvensteinstraße“ wurde der Bebauungsplan 02-62/1a (Rechtskraft: 05.11.2001) erarbeitet, der sowohl den Trassenverlauf der zum damaligen Zeitpunkt favorisierten inneren „Anbindung West“ als auch darauf abgestimmt die städtebauliche Entwicklung des Areals umfasst. In den darauf folgenden Jahren wurden die Deckblätter 1 bis 4 für Teilbereiche der Bebauungsplanfläche erstellt.

2009 wurde im Auftrag des städtischen Tiefbauamtes eine Machbarkeitsstudie zur Anbindung West erstellt, die 8 Varianten der Trassenführung berücksichtigt. 2010 folgte die „Verkehrsuntersuchung Landshut West“ um die verkehrlichen Wirkungen dieser 8 Varianten beurteilen zu können.

Nachdem zum Thema Westtangente zwei Bürgerentscheide stattgefunden haben wurde letztendlich durch Plenumsbeschluss vom 02.06.2017 die Beschlussfassung vom 29.07.2011 bestätigt, dass in der weiteren Bauleitplanung keine Berücksichtigung einer Inneren Westanbindung erfolgt.

Darauf basierend wurde 2018 ein Grundstückstauschvertrag zwischen den Eigentümern des Areals und der Stadt geschlossen, der zwei Tauschgeschäfte beinhaltet. Eines im nordöstlichen Bereich der Straße „Obere Liebenau“ (Deckblatt Nr. 5) und eines im südöstlichen Bereich auf dem Areal der geplanten Kleingartenanlage (vorliegendes Deckblatt Nr. 6). Im Bereich des Deckblattes Nr. 5 soll Geschosswohnungsbau errichtet werden, im Bereich des vorliegenden Deckblattes 6 kleinteiliger individueller Wohnbau.

Allgemeine Randbedingungen:

Der zu überplanende Umgriff liegt in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum großräumigen Auwald der Isarauen und zeichnet sich durch zwei Bereiche mit Gehölzbestand aus. Im südlichen Umgriffsbereich wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahme des westlich gelegenen, bereits realisierten Wohngebietes ein ca. 150 m langer Erdwall aufgeschüttet. Auf diesem hat sich im Laufe der Jahre durch Anflug von Baumsamen aus dem benachbarten Auwald ein flächendeckend dichter Bewuchs auf einer Fläche von insgesamt ca. 30 x 180 m entwickelt, der als hochwertiger Landschaftsbestandteil gem. § 16 BayNatSchG einzustufen ist. Im weiteren Änderungsverfahren ist zu prüfen, ob es sich hierbei um Wald im Sinne des BayWaldG handelt. Im Einzelnen wurden auf dem Wall und in seiner direkten Umgebung 65 Bäume (überwiegend Saal-Weiden und Berg-Ahorn) kartiert, die mehrheitlich einen Stammdurchmesser von ca. 20 bis 30 cm und eine Höhe von bis zu ca. 15 m aufweisen. Sie fallen bereits überwiegend unter die Baumschutzverordnung.

Im nördlichen Umgriffsbereich liegt eine sichelförmig gebogene Böschungsfläche mit wertvollem, schützenswertem Kopfweidenaufwuchs bestehend aus ca. 15 Bäumen. Hierbei handelt es sich um ein Relikt eines historischen Isar-Altwasserarmes.

Im Hinblick auf die biologische Wertigkeit der Flächen ist im Rahmen der Deckblattänderung ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erstellen. Im Moment läuft

u.a. für diesen Bereich eine faunistische Planungsraumanalyse zu den Trassenvarianten der geplanten Anbindung West, die bereits Haselmaus und Vögel abdeckt. Ergänzend dazu sind Reptilien, xylobionte Käfer und Fledermäuse Gegenstand einer ergänzenden Kartierung zur Planungsraumanalyse, die voraussichtlich im Sommer 2020 vorliegt.

Die externe Erschließung der Flächen des vorliegenden Deckblattes Nr. 6 kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse ausschließlich über die bestehenden Straßen „In den Schwaigen“ und „Obere Liebenau“ bzw. ihre Verlängerung geführt werden.

Bereits in der rechtskräftigen Bauleitplanung integriert ist weiterhin Baurecht für eine Maschinenhalle des Planungsbegünstigten. Diese soll nunmehr auf dem Flurstück Nr. 1293/4 östlich des vorliegenden Änderungsumgriffes realisiert werden, sofern der Planungsbegünstigte eine landwirtschaftliche Privilegierung nachweisen kann. Die entsprechenden Vorgespräche des Planungsbegünstigten mit den zuständigen Fachbehörden laufen noch. Der Grundstückstauschvertrag beinhaltet lediglich die Sicherung der Erschließung durch eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrtrechtes.

Die immissionstechnische Verträglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung im Wohngebiet ist – eine landwirtschaftliche Privilegierung vorausgesetzt - im Rahmen des anstehenden Änderungsverfahrens anhand der vom Planungsbegünstigten noch beizubringenden Nutzungskonzeption zu prüfen.

Städtebauliche Varianten:

Im Einzelnen sollen im Bereich des Deckblattes Nr. 6 hochwertige Wohnbauflächen für den individuellen Wohnbau (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) entstehen. Hierzu wurden drei Varianten erstellt, die zum einen den Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen und gleichzeitig die verschiedenen Alternativen der inneren Erschließung des Areals untersuchen.

Variante A:

Unter Berücksichtigung und weitestgehendem Erhalt der beiden bestehenden Grünzüge nimmt die Variante A die bestehende Erschließung „Obere Liebenau“ auf und verlängert diese in Südostrichtung um den bestehenden Wall stirnseitig in Nordrichtung zu umschwenken (Variante Aa). Dies lässt südseitig die bestehende Grünsituation aus bewachsenem Wall, Wiesenfläche und Auwald unangetastet. Nordseitig kann der über den Wall hinausgehende dichte Baumbestand jedoch nicht erhalten werden.

Die interne Haupterschließung verläuft weiter - direkt der Wohnnutzung zugeordnet - entlang der Nordkante des Walles um zwei untergeordnete Erschließungsstiche zu bedienen, die jeweils westlich und östlich des sichelförmigen Grünzuges mit den Kopfweiden nach Nordosten verlaufen. Der nördliche Ringschluss der beiden Stichstraßen dient ausschließlich den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen um entsprechend großformatige Wendeanlagen zu vermeiden.

Die geplante Bebauung entwickelt sich in Anlehnung an den Bestand als zweigeschossige Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung und umfasst 20 Wohneinheiten. Es ist mit einem Zuzug von ca. 60 Einwohnern zu rechnen. Eine Ergänzung der angebotenen Wohnformen durch Doppelhäuser ist sowohl im Hinblick auf die Dichte als auch auf die so entstehende soziale Durchmischung anzudenken.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt ca. 3.110 m², die Geschossfläche ca. 4.200 m². Entsprechend der Vorgaben des „Landshuter Modells für sozialen Wohnungsbau“ sind 20% der neu zulässigen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Aus der Geschossfläche von ca. 4.200 m² ergibt sich ein Anteil für den geförderten Wohnungsbau von ca. 840 m², das entspricht in etwa 4 Reiheneinheiten. Bezüglich der Vermarktungsoptionen für die geförderte Individualbebauung ist im Laufe des Änderungsverfahrens, vor dem Billigungsbeschluss, ein entsprechender Beschluss des Liegenschaftssenates zu erwirken. Für die Variante Aa ergibt sich in Gegenrechnung zur rechtskräftigen Bauleitplanung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 5.640 m² und darüber hinaus ein flächengleicher Ersatz der Gehölze auf und nördlich des Walles von ca. 1.620 m².

Parallel zur o. g. Verlängerung der Erschließung „Obere Liebenau“ (Variante Aa) wurde die Erschließung über das bestehende Straßennetz (Variante Ab) untersucht.

Diese nimmt die in der Variante Aa geplante Erschließung auf und fädelt über eine kurze, bereits bestehende Verbindung, deren Durchfahrt bisher für Kfz mit Pollern unterbunden ist, in

die Straße „In den Schwaigen“ ein. An deren östlichem Ende umschwenkt die Verlängerung die Stirnseite des Walles nördlich. Bei Umsetzung der Variante Ab würden die Erschließungsverkehre aus dem Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 6 über die Straße „In den Schwaigen“ fließen.

Dies bedeutet gegenüber der Variante Aa eine etwas geringere zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 4.930m² zzgl. des flächengleichen Ersatzes der Gehölze auf und nördlich des Walles von ca. 1.620m².

Insgesamt ist bei den Varianten Aa und Ab mit Kosten für den durch den Eingriff im Wallbereich verursachten Flächenausgleich in einer ungefähren Größenordnung von netto ca. 6.350,- € zzgl. der Grundstückskosten zu rechnen. Darüber hinaus fallen – abhängig von der Verfahrensart - noch Kosten für den ökologischen Flächenausgleich des Eingriffs in der gleichen Größenordnung an. In Abhängigkeit der o.g. Kartierungsergebnisse ergeben sich möglicherweise zusätzliche Erfordernisse zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Vorkommen.

Jedoch rät der Verkehrsplaner in seiner u. g. Stellungnahme von der Erschließungsvariante Ab ab, weil die Straße „In den Schwaigen“ als Wohnstraße ausgebaut und auf Grund des engen Straßenraums nicht für die Erschließung zusätzlicher Wohnbebauung geeignet ist.

Eine derartige Erschließung wäre allenfalls unter der Voraussetzung denkbar, dass die Parkierung für die geplanten Wohneinheiten zentral an anderer Stelle stattfindet (Quartiersgarage) und die Anfahrbarkeit nur zum Zwecke des Be- und Entladens zulässig ist. Die Machbarkeit dieses alternativen Erschließungs- und Parkierungskonzeptes wurde diskutiert, wird sich aber in der Praxis aufgrund der geplanten Baustrukturen nicht umsetzen lassen.

Variante B:

Unter Berücksichtigung und überwiegendem Erhalt der beiden bestehenden Grünzüge nimmt die Variante B die bestehende Erschließung „Obere Liebenau“ auf und verlängert diese in Südostrichtung, um den bestehenden Wall südlich zu umschwenken. Dies greift dort in die bestehende Grünsituation aus bewachsenem Wall, Wiesenfläche und Auwald ein, ermöglicht jedoch nordseitig die Vernetzung der beiden bestehenden Grünstrukturen. Nordseitig kann der über den Wall hinausgehende dichte Baumbestand jedoch ebenfalls nicht erhalten werden. Die interne Haupterschließung verläuft entlang der Südkante des Walles um diesen mittels zweier untergeordneter Erschließungsstiche jeweils westlich und östlich des sichelförmigen Grünzuges zu unterbrechen. Der nördliche Ringschluss der beiden Stichstraßen dient ausschließlich den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen um entsprechend großformatige Wendeanlagen zu vermeiden.

Die geplante Bebauung entwickelt sich in Anlehnung an den Bestand als zweigeschossige Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung und umfasst 23 Wohneinheiten. Es ist mit einem Zuzug von ca. 69 Einwohnern zu rechnen. Eine Ergänzung der angebotenen Wohnformen durch Doppelhäuser ist sowohl im Hinblick auf die Dichte als auch auf die so entstehende soziale Durchmischung anzudenken.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt ca. 3.030 m², die Geschossfläche ca. 4.150m². Entsprechend der Vorgaben des „Landshuter Modells für sozialen Wohnungsbau“ sind daher 20% der neu zulässigen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Aus der Geschossfläche von ca. 4.150m² ergibt sich ein Anteil für den geförderten Wohnungsbau von ca. 830 m², das entspricht in etwa 4 Reiheneinheiten. Bezüglich der Vermarktungsoptionen für die geförderte Individualbebauung ist im Laufe des Änderungsverfahrens, vor dem Billigungsbeschluss, ein entsprechender Beschluss des Liegenschaftssenates zu erwirken.

Für die Variante B ergibt sich in Gegenrechnung zur rechtskräftigen Bauleitplanung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 6.150 m² und darüber hinaus ein flächengleicher Ersatz der Gehölze auf und nördlich des Walles von ca. 1.840 m².

So ist bei der Variante B mit Kosten für den durch den Eingriff im Wallbereich verursachten Flächenausgleich in einer ungefähren Größenordnung von netto ca. 7.180,- € zzgl. der Grundstückskosten zu rechnen. Darüber hinaus fallen – abhängig von der Verfahrensart - noch Kosten für den ökologischen Flächenausgleich des Eingriffs in der gleichen Größenordnung an. In Abhängigkeit der Kartierungsergebnisse ergeben sich möglicherweise zusätzliche Erfordernisse zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Vorkommen.

Variante C:

Variante C berücksichtigt und verlängert lediglich den sichelförmigen Grünzug, der bewaldete Wall wird komplett überplant. Die bestehende Erschließung „Obere Liebenau“ wird in Südostrichtung verlängert, sie verläuft in etwa entlang der Südkante des Gehölzbestandes. Die Variante verändert die bestehende Grünsituation aus bewachsenem Wall, Wiesenfläche und Auwald grundlegend, auch die Vernetzung der beiden bestehenden Grünstrukturen entfällt. Der dichte Baumbestand um die Wallanlage herum kann an keiner Stelle erhalten werden.

Von der internen Haupterschließung zweigen zwei untergeordnete Erschließungsstiche jeweils westlich und östlich des sichelförmigen Grünzuges ab. Der nördliche Ringschluss der beiden Stichstraßen dient ausschließlich den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen um entsprechend großformatige Wendeanlagen zu vermeiden. Inwieweit die geplante Bebauung südlich der Haupterschließung im Hinblick auf den Baumfallabstand zum Auwald überhaupt realisiert werden könnte, wäre im weiteren Änderungsverfahren zu prüfen.

Die geplante Bebauung entwickelt sich in Anlehnung an den Bestand als zweigeschossige Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung und umfasst 28 Wohneinheiten. Es ist mit einem Zuzug von ca. 84 Einwohnern zu rechnen. Eine Ergänzung der angebotenen Wohnformen durch Doppelhäuser ist sowohl im Hinblick auf die Dichte als auch auf die so entstehende soziale Durchmischung anzudenken.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt ca. 4.400 m², die Geschossfläche ca. 5.880 m². Entsprechend der Vorgaben des „Landshuter Modells für sozialen Wohnungsbau“ sind daher 20% der neu zulässigen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Aus der Geschossfläche von ca. 5.880 m² ergibt sich ein Anteil für den geförderten Wohnungsbau von ca. 1.180 m², das entspricht in etwa 6 Reiheneinheiten. Bezüglich der Vermarktungsoptionen für die geförderte Individualbebauung ist im Laufe des Änderungsverfahrens ein entsprechender Beschluss des Liegenschaftssenates zu erwirken.

Für die Variante C ergibt sich in Gegenrechnung zur rechtskräftigen Bauleitplanung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 10.490 m² und darüber hinaus ein flächengleicher Ersatz der Gehölze auf und nördlich des Walles von ca. 5.270 m².

So ist bei der Variante C mit Kosten für den durch den Eingriff im Wallbereich verursachten Flächenausgleich in einer ungefähren Größenordnung von netto ca. 20.610,- € zzgl. der Grundstückskosten zu rechnen. Darüber hinaus fallen – abhängig von der Verfahrensart - noch Kosten für den ökologischen Flächenausgleich des Eingriffs in der gleichen Größenordnung an. In Abhängigkeit der Kartierungsergebnisse ergeben sich möglicherweise zusätzliche Erfordernisse zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Vorkommen.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20.000 m² liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Klötzlmüllerstraße – Südlich Sylvensteinstraße“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Stellungnahmen interner Fachstellen:

Zum Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Klötzlmüllerstraße – Südlich Sylvensteinstraße“ wurden vorab bereits Stellungnahmen des Stadtgartenamtes, des Tiefbauamtes (Verkehrsplaner), des Fachbereiches Naturschutz, des Fachbereiches Umweltschutz (Klimaschutzmanagerin) sowie des Liegenschaftsamtes eingeholt:

Stellungnahme des Stadtgartenamtes vom 30.09.2019:

“Im Sinne einer funktionierenden Biodiversität sollte der vorhandene Kopfweidenbestand ergänzt und so weit wie möglich an den vorhandenen bewaldeten Wall im Süden angeschlossen werden. Für den Rückschnitt der Kopfweiden im Zyklus von ca. 5 Jahren ist keine befestigte Zufahrt erforderlich, lediglich ein Wiesenstreifen von mindestens 3 m Breite. Das geschnittene Astwerk sollte als Lebensraum für verschiedene Tiere in der Baumreihe in Haufen aufgeschichtet und liegen gelassen werden.“

Stellungnahme des städtischen Verkehrsplaners, Tiefbauamt Landshut vom 14.10.2019:

“Das Planungsvorhaben süd-östlich der bestehenden Wohnbebauung in den Schwaigen sieht eine Wohnbebauung mit 710 Einwohner im endgültigen Ausbauzustand vor. Vorerst soll das im –Deckblatt Nr. 6 geplante Wohngebiet realisiert werden. Neben der bisher vorgesehenen Erschließung über eine Verlängerung der Straße Obere Liebenau bis zum Wall, werden zwei Erschließungsvarianten betrachtet:

Variante Ab: ab dem südlichen Ende der Bestandsstraße Obere Liebenau in die südliche Wohnstraße in den Schwaigen

Von der Erschließungsvariante ist der 150 m lange südliche Abschnitt der bestehenden Wohnstraße in den Schwaigen betroffen. Die Straße ist als Wohnstraße mit 4,80 m Straßenbreite ausgebaut. Diese Breite reicht für den Begegnungsfall Pkw-Pkw aus, wobei auch neben den Häusern auf der Straße geparkt wird. Zwischen Häuserzeile und Fahrbahn gibt es keinen Gehweg. Es existiert eine kurze Verbindung zur Oberen Liebenau, bei der allerdings die Durchfahrt für Kfz mit Pollern unterbunden ist. Der südliche Abschnitt in den Schwaigen der Variante A ist als Wohnstraße ausgebaut und auf Grund des engen Straßenraums und der direkt an die Fahrbahn angrenzenden Bebauung nicht für die Erschließung zusätzlicher Wohnbebauung geeignet.



Alternativ: ab Klötzlmüllerstraße – In den Schwaigen

Das gesamte Straßennetz in den Schwaigen ist ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße angebunden. Es ist ab der Einmündung Klötzlmüllerstraße als Spielstraße ausgewiesen. Der nördliche Abschnitt in den Schwaigen, der direkt an die Klötzlmüllerstraße anschließt, ist 4,80 m breit (Begegnungsfall Pkw-Pkw). An den nördlichen Abschnitt schließt ein 150 m langer Straßenabschnitt an mit 5,20 bis knapp 7 m Fahrbahnbreite. Auf der Nordseite besteht ein 2 m

breiter Grünstreifen mit Baumreihe. Der südliche Abschnitt der Variante B ist wiederum sehr eng mit 4,20 m an der engsten Stelle, ohne Gehweg, z. T. mit Längsparken auf der Fahrbahn. Der Abbiegeradius bei Hausnummer 74 ist sehr eng und unübersichtlich. Der nördliche und der südliche Abschnitt In den Schwaigen der Variante B ist als Wohnstraße ausgebaut und auf Grund des engen Straßenraums nicht für die Erschließung zusätzlicher Wohnbebauung geeignet.

Eine Verlängerung der Straße Obere Liebenau bis zum Wall mit Anschluss an eine ausreichend breit ausgebaute Erschließungsstraße nördlich des Walls ist im Hinblick auf die zukünftige Verkehrserzeugung den beiden o. g. Varianten vorzuziehen.“

Stellungnahme des Liegenschaftsamtes vom 22.11.2019:

„Aus der Sicht des Liegenschaftsamtes ist hinsichtlich der Anzahl der möglichen zu veräußernden Bauparzellen die Variante C zu favorisieren.“

Stellungnahme Klimaschutz vom 22.11.2019:

„Aus Sicht des Klimaschutzmanagements ist Variante A in ihren Grundzügen gegenüber den Varianten B und C zu bevorzugen.

Variante A zeichnet sich gegenüber den Alternativen durch eine geringere Bebauungsdichte bzw. durch die geringste Anzahl an Baukörpern aus. Zudem stellt diese Variante den geringsten Eingriff auf die bestehende Natur da, da die Zufahrtsstraße innerhalb des bestehenden Grünzugs, entlang der geplanten Bebauung entstehen würde, sodass der Grünzug weitgehend intakt bliebe.

Dahingegen sieht Variante B die Zufahrtsstraße südlich des Baumbestandes, mitten im Grünzug vor, sodass der Baumbestand an zwei Stellen durchstoßen werden müsste. Zwar dürften sich die klimatischen Auswirkungen hierdurch in Grenzen halten, dennoch sollte der Eingriff in den Grünbestand hier so gering wie möglich gehalten werden. Nicht zuletzt bedeutet jede Verringerung des Grünbestands weniger Verdunstungspotential, verringerte CO₂-Speicherkapazität sowie weniger Frischluftproduktion.

Variante C ist gänzlich abzulehnen, da der wertvolle Grünbestand im Rahmen dieser Planvariante nicht erhalten werden würde. Weitere negative Konsequenzen einer Bebauung entsprechend Variante C sind erheblich. Insbesondere die kleinklimatischen Bedingungen werden erheblich beeinträchtigt, so beispielsweise die Durchlüftung des Baugebietes. Dementsprechend ist in den Sommermonaten eine deutlich stärkere Überwärmung/Erhitzung des Gebietes zu erwarten, die auch zur großräumigen Hitzeinselbildung in der Stadt beiträgt. Eine derart dichte Bebauung ist im Rahmen einer klimaangepassten Stadtentwicklung schlichtweg nicht vertretbar

Aus klimaschutz-fachlicher Sicht ist eine Kombination aus den Varianten A und B die sinnvollste Lösung.

Als Grundgerüst hinsichtlich Lage, Zufahrt und Bebauungsdichte dient dabei Variante A, jedoch mit der vorderen (westlichen) Baureihe der Variante B. Durch die Doppelhausvariante am oberen Rand des BPlans können die drei südlich angrenzenden Baukörper in größerem Abstand zueinander platziert werden, sodass ein besserer Luftaustausch mit den dahinter liegenden Baureihen ermöglicht wird. In Variante A ist dies durch das Auf-Lücke-Stehen klimatisch ungünstig geregelt.

Es wird zudem empfohlen für die künftige Bebauung die Versorgung mittels erneuerbarer Energieträger, die Pflicht zur Installation von Solaranlagen inkl. Batteriespeichern sowie die Dachbegrünung verpflichtend festzusetzen.“

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz vom 26.11.2019:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich mit Bedenken gesehen, da sie nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt wird. Bisher sah die vorbereitende Bauleitplanung hier eine gliedernde und abschirmende Grünfläche mit Kleingärten vor. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden auf jeden Fall die Kleingärten überplant.

Besonders problematisch ist jedoch der mittlerweile intensiv mit Gehölzen bewachsene Lärmschutzwall. Das entstandene Gehölz hat sich auch deutlich über die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung hinaus entwickelt und hat zusammen mit der restlichen noch brachliegenden Fläche mittlerweile einen enormen naturschutzfachlichen Wert. Das zu erwartende Arteninventar bedingt naturschutzrechtlich für den gesamten

Geltungsbereich des Deckblattes im Verfahren zwingend die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Das Gehölz hat eine Flächenausdehnung von ca. 0,6 ha. Es kann sich dabei um Wald im Sinne des BayWaldG handeln. Insofern wäre noch der Bereich Forsten im Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten anzuhören. Falls der Status Wald nicht festgestellt wird, handelt es sich hier zweifelsfrei um ein Feldgehölz im Sinne des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG. Dessen Rodung sowie jegliche erhebliche Beeinträchtigung ist nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG in der freien Landschaft verboten.

Bei den drei Varianten ist aus der Sicht des Naturschutzes ausschließlich die Variante "A" vertretbar. Für die beiden weiteren Varianten bestehen erhebliche naturschutzrechtliche Hindernisse. Eine Beeinträchtigung oder gar Rodung des Gehölzstreifens wäre im Umweltsenat, gegebenenfalls sogar im Naturschutzbeirat, vorzubereiten. Zudem hätte die Variante "A" den Vorteil, dass der sich aus der saP und dem Umweltbericht mit Sicherheit ergebende Ausgleich, z.B. für die Zauneidechse, zumindest teilweise in dem Wiesentälchen zwischen dem Gehölzstreifen und dem angrenzenden Auwald abgearbeitet werden könnte.

Das Thema "Flächensparen" ist hochaktuell. Bei einem Verzicht auf die Erschließung in Fortführung der Straße "Obere Liebenau" - stattdessen Erschließung über das bestehende Straßennetz "In den Schwaigen" - könnte die Versiegelung ebenso minimiert werden wie der Ausgleichsbedarf für die Gesamtmaßnahme.

Unter Bezugnahme auf die oben stehenden Ausführungen zu den allgemeinen Randbedingungen und den vorliegenden städtebaulichen Varianten sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der internen Fachstellen ist die Variante Aa als für die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet am geeignetsten anzusehen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 mit Deckblatt Nr. 1“ vom 24.03.2006 i.d.F. vom 24.03.2006 - rechtsverbindlich seit 30.07.2007 - wird für den im Plan vom 13.12.2019 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 6 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Die Neuordnung des Planungsgebietes auf der Basis des städtebaulichen Entwurfes Variante Aa durch Schaffung von Wohnbauflächen für Individualbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen, sowie Aufnahme und Fortführung öffentlicher Straßen- und Wegebeziehungen um die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen und die Vernetzung für den Fußgänger- und Radverkehr in Anknüpfung an das bestehende Wegenetz sicherzustellen.
Der Umgriffsplan vom 13.12.2019 ist Gegenstand 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.),
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.

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 Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 – Variante A

Anlage 2 – Variante B

Anlage 3 – Variante C

Anlage 4 – Überschlägige Bilanzierung der Ver- und Entsiegelung

Anlage 5 – Lageplan