

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 13

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	06.02.2020	Stadt Landshut, den	19.02.2020
Sitzungsnummer:	92	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil West und umfasst ca. 1054m². Es wird begrenzt durch Wohnbebauung im Norden, Westen und Südwesten und einer Parkplatzanlage im Osten. Zudem grenzt der Klötzlmühlbach im Nordosten an das Planungsgebiet an. Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 391,70m üNN und ist weitgehend eben. Der für die Bebauung vorgesehene Teil stellt sich als Grünfläche mit Gehölzbewuchs dar. Die Fläche ist über einen ca. 2,50m breiten Fußweg erschlossen.

Das rechtswirksame Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ stellt für einen Teil das Planungsgebiet einen Fußweg und eine Grünfläche dar. Im Westen ist eine Fläche als Spielplatz festgesetzt. Nördlich der Parkanlage stellt der Bebauungsplan Nr.02-8 öffentliche Grünflächen und Fußwegeverbindungen dar. Die im Bebauungsplan Nr.02-8 vorgesehene Anbindung des Fußweges an die Klötzlmüllerstraße wurde durch das Deckblatt Nr. 7 - rechtskräftig seit 13.07.1981 - wieder aufgehoben.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1304/1, 1304/2 und 1304/7 der Gemarkung Landshut beantragen, den rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich östlich des Grundstückes Herzogstandweg 30 (südwestlicher Teil Fl.Nr. 1304/1, südöstlich Teil Fl.Nr. 1304/2, Fl.Nr. 1304/7 und Teil der Fl.Nr. 1304/3 im Eigentum der Stadt Landshut) zu ändern. Die Antragsteller planen die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes. Aufgrund der sehr beengten Grundstücksverhältnisse wurde im Bausenat vom 17.05.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“, zur Ermöglichung eines sog. Tiny-Hauses, abgelehnt. Als einer der Ablehnungsgründe wurde neben den beengten Verhältnissen auf dem Grundstück auch die Erschließung des Grundstücks über einen im Deckblatt Nr. 6 des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Fußweg mit einer Breite von lediglich ca. 2,5m angeführt. Mit einer Vereinbarung vom 22.07.2019 hat der Grundstückseigner der Fl.Nr. 1304/7 einer Flächenabtretung der Fl.Nr. 1304/7 zugunsten einer Zufahrt zur Fl.Nr. 1304/1 bestätigt. Dadurch würde eine Zufahrt bis zu einer Breite von 3,0m vom Wendeplatz des Herzogstandweges zum Baugrundstück auf Fl.Nr. 1304/1 ermöglicht werden. Ob die Erschließung damit gesichert ist oder ob hierfür eine größere Breite von 3,50m notwendig ist, wäre im Rahmen des Änderungsverfahrens zu prüfen. Die gesicherte Erschließung vorausgesetzt wäre es unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung möglich, ein Gebäude mit ca. 3 bis 4m Breite und ca. 12m Länge zu errichten. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung und an die Kanalisation angeschlossen. Lediglich Stromleitungen der Stadtwerke sind in unmittelbarer Nähe des Grundstücks verlegt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind außerdem der weitere Umgang mit der im Deckblatt Nr. 6 festgesetzten Spielfläche (die derzeit als Hausgarten genutzt wird) zu regeln sowie die vor Ort vorhandene Verlegung des Fußweges im östlichen Bereich gegenüber des bisher festgesetzten Verlaufes planungsrechtlich abzusichern.

Um das 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. 13 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Das Deckblatt Nr. 6 vom 27.07.1979 - rechtsverbindlich seit dem 24.11.1980 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ – rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird für den im Plan dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 13 geändert.
3. Die Änderung des Deckblattes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung eines bisher als Grünfläche festgesetzten Bereiches mit einem kleinen Wohngebäude unter Berücksichtigung von notwendigen Anpassungen, um den vorhandenen Fußweg und die im Deckblatt 6 festgesetzte Spielfläche zu sichern.
4. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die von der Planung begünstigten 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.
5. Die Spielplatzfläche ist so wie im Deckblatt Nr. 13 festgesetzt vor Satzungsbeschluss zu erwerben.
6. 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.
7. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung

