

**Vereinfachte Aufstellung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-27  
"Hagrainer Tal";  
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>05.03.2021</b>	Stadt Landshut, den	10.02.2021
Sitzungsnummer:	13	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Mit Beschluss des Bausenates vom 13.07.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bereich Hagrainer Tal einschließlich der Hangflächen eine Bauleitplanung vorzubereiten. Diese soll eine Bebauung des bisher eher ländlich geprägten Tals besonders im Hangbereich dahingehend sichern, dass als städtebauliches Ziel der Erhalt der bisherigen baulichen Strukturen im Planungsgebiet sichergestellt wird. Dazu gehört insbesondere, dass sich Bauvorhaben bezüglich Anzahl der Wohneinheiten in die Umgebung einfügen. Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Die topographische Situation im Geltungsbereich ist als stark hügelig anzusehen. Im Geltungsbereich etwa mittig gelegen verläuft das obere Hagrainer Tal, ein schmaler Einschnitt, von West nach Ost ansteigend. Im westlichen Abschnitt wird der eigentliche Talraum nur von der Straße gebildet, unmittelbar südlich und nördlich steigt das Gelände teilweise stark an. Beide Hangseiten sind bebaut, teilweise auch in mehreren Reihen von der Straße aus gesehen, die von Stichstraßen erschlossen werden. Der östliche Teil des oberen Hagrainer Tals ist breiter ausgebildet. Der Hang auf der Südseite weist auch nur eine mäßige Steigung auf, während der Nordhang steil ansteigt. Hier beschränkt sich die Bebauung größtenteils auf den Talbereich; Hangbebauung ist nur in geringem Ausmaß vorhanden. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im Talraum des Tal Josaphat.

Der Hang südlich des Talraumes steigt im Bereich des Tal Josaphat und im westlichen Teil des oberen Hagrainer Tales zuerst mäßig und dann steil an. Der mäßig steile Bereich ist durchgehend bebaut, es ist aber teilweise auch Bebauung im sehr steilen Terrain zu finden. Weiter oben, schon außerhalb des Geltungsbereiches, flacht der Hang deutlich ab.

Der südliche Hang im östlichen Teil des oberen Hagrainer Tals weist nur eine leichte bis mäßige, relativ gleichmäßige Steigung auf und ist größtenteils unbebaut.

Den dritten Teilbereich im Planungsgebiet bildet der nördliche Hangbereich hin zum Moniberg. Dieser ist durchgehend steil und zieht sich vom Talraum bis in eine Höhe von ca. 460m bis ca. 480m üNN, bevor er deutlich abflacht. Der Hang ist im westlichen Abschnitt zu großen Teilen bebaut; im östlichen Hangbereich findet sich dagegen nur noch vereinzelt Bebauung.

Bei der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung ergibt sich bei der Art der baulichen Nutzung (Wohnen), der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (eine oder zwei) ein deutlich einheitliches Bild, auch wenn das Gebäude Hagrainer Straße 51, welches allerdings als Ausreißer zu betrachten ist, gleich sechs Wohneinheiten aufweist. Im Übrigen zeigt die vorhandene Bebauung, auch aufgrund der Lage im Hang, ein sehr heterogenes Bild.

Die Erschließung der im Planungsgebiet vorhandenen Bebauung ist ebenfalls eher differenziert zu betrachten. Der größte Teil der Gebäude kann zwar direkt von öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden. Ein nicht unwesentlicher Teil der Bebauung kann aber nur über private Stichwege, die mit teilweise sehr steiler Trassenführung die Hangbereiche erschließen, erreicht werden. Drei Parzellen sind sogar nur über eine Treppe zu erreichen.

Zur Sicherung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung trifft der Entwurf des Bebauungsplanes nun Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen, zur Anzahl der Wohneinheiten, zu den Abstandsflächen, bezüglich einer Straßenbegrenzungslinie sowie zum Immissionsschutz auf Basis der Bestandsbebauung, der topographischen Situation und des naturschutzfachlichen Schutzstatus der einzelnen Bereiche. Eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der Maßgaben des § 34 BauGB trotz der einheitlichen Bestandssituation nicht notwendig.

Zugelassen werden nun Einzel- oder Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. einer pro Doppelhaushälfte. Hierfür werden überbaubare Flächen definiert, die sich am Bestand sowie der Topographie der Umgebung orientieren und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen; die steilen Hangbereiche inkl. der bestehenden Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete werden von Bebauung freigehalten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie auch eine kleinere Korrektur bei den öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet. Die Regelungen zur Abstandsfläche (0,8H, auf zwei Seiten 0,4H) sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Novelle der BayBO die auf Basis der früheren Abstandsflächenregelungen entstandene bauliche Struktur sichern helfen. Zur Grundfläche, Geschossfläche, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, da die vorhandene, diesbezüglich zu uneinheitliche bauliche Struktur keine Regelungen hierzu rechtfertigt. Die getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz betrifft den Betrieb von Luftwärmepumpen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur zulässigen Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Daher sind im Planungsgebiet auch weiterhin keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

#### Stellungnahme Klimaschutz:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen den geplanten einfachen Bebauungsplan keine Bedenken.

Das Hagrainer Tal hat eine große Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche: Kaltluft fließt über die Hänge ins Tal. Das Tal dient als Ventilationsbahn mit hoher Bedeutung und führt die Kaltluft bis zur Talmündung. Die bestehende Bebauung des Tals behindert diese Luftströme bereits. Weitere Verdichtung der Bebauung würde die klimatische Ausgleichswirkung des Tals weiter einschränken und sollte daher möglichst vermieden werden. Findet Nachverdichtung statt, ist auf eine lockere Bebauung und niedrige Gebäudehöhen zu achten, um die Hinderniswirkung möglichst gering zu halten. Die geplanten Festsetzungen entsprechen diesen Forderungen. Die festgesetzten Abstandsflächen ermöglichen zudem den Erhalt bzw. die Entwicklung von Grünflächen mit kleinklimatischer Wirkung.

#### Stellungnahme Naturschutz:

Im geplanten B-Plan 08-27 Am Hagrainer Tal sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Landschaftsbestandteil im Bereich des Südhanges Moniberg-Höglberg,
- Landschaftsschutzgebiet Hügelland zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Sallmannsberg (Tal Josaphat).

Der entsprechende Schutzanspruch ist in den jeweiligen Schutzzwecken definiert.

Naturdenkmäler sind im geplanten B-Planbereich nicht vorhanden. Angrenzend auf dem Grundstück Am Vogelherd 28 ist eine Stieleiche als Naturdenkmal geschützt.

Folgende Biotope liegen im geplanten B-Plan: Biotop-Nr. 81, 130, 132, 133 und 144. Die Biotope Nr. 129, 134 und 137 grenzen unmittelbar an. Hierbei sind auch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, jedoch nicht abgegrenzt.

Artenschutzrechtlich sind vor allem Vögel (z. B. Gartenrotschwanz, Wendehals) und Reptilien (z. B. Schlingnatter, Zauneidechse) relevant, aber auch Fledermäuse und ev. totholzbewohnende Käferarten. Die Daten der Artenschutzkartierung sind meistens über 30 Jahre alt. Bezüglich des Artenschutzes ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

erforderlich. Nachdem die Daten der Arten veraltet sind, ist eine entsprechende Kartierung der relevanten Tiergruppen erforderlich. Auch die Biotopkartierung ist über 30 Jahre alt, sodass eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich ist, insbesondere die Abgrenzung der Biotoptypen und gesetzlich geschützten Biotope.

### **Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 05.03.2021 dargestellte Gebiet ist gemäß BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 08-27 und die Bezeichnung „Hagrainer Tal“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Plan sowie die Begründung vom 05.03.2021 sind Bestandteile dieses Beschlusses.
3. 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.
4. Der Bebauungsplan Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ vom 05.03.2021 wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 05.03.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-27 „Hagrainer Tal“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Stellungnahme Klimaschutz
- Anlage 4 – Stellungnahme Naturschutz