

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-90 "Östlich Reitfeld"

I. Aufstellungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.02.2022	Stadt Landshut, den	14.02.2022
Sitzungsnummer:	30	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Geltungsbereich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern realisieren. Das nördlich angrenzende Grundstück ist mit einer Hofstelle bebaut und in den Geltungsbereich integriert. Die beiden Einfamilienhäuser stehen somit in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungseinheit. Die Planung entspricht der Zielsetzung der Raumordnung und der Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landshut stellt sowohl die Flächen der bestehenden Hofstelle und der Verkehrsfläche als auch die neu geplante Baufläche als Dorfgebiet dar. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als Acker- und Grünlandfläche dargestellt. Die südwestlich angrenzenden Feldgehölze sind als gliedernde und abschirmende Grünfläche gekennzeichnet. Der Landschaftsplan stellt den gegenständlichen Teil des Grundstückes als Siedlungsfläche dar.

Entsprechend der bestehenden Bebauung mit einer Hofstelle und den beiden Einzelhäusern sowie der Lage zum Ortskern wird das Gebiet des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Hierbei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen unzulässig.

Die bestehende Hofstelle wird durch Baufenster in ihrem Bestand städtebaulich gesichert und festgeschrieben. Die Baukörper orientieren sich mit der Traufseite nach Süden in die Landschaft. Es werden lediglich Satteldächer zugelassen. Das natürliche Gelände bildet an dieser Stelle nahezu ein Plateau, auf dem die Gebäude mit geringen Geländebewegungen zu liegen kommen.

Die Planung nimmt die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung auf. Im Planungsgebiet sind maximal zweigeschossige Baukörper möglich. Zudem ist maximal eine Wohneinheit einschließlich einer Einliegerwohnung bis 40 m² zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den bestehenden Verbindungsweg von Norden nach Süden. Die bestehende Hofstelle ist bereits erschlossen. Die beiden geplanten Einfamilienhäuser werden von Norden über eine von Ost nach West laufenden privaten Verkehrsfläche erschlossen.

Im Süden befindet sich die Ausgleichsfläche, auf der eine extensive Wiese mit einer Obstbaumreihe entwickelt wird. Westlich grenzen bestehende Feldgehölze an. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen und die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten wird eine schonende Einbindung der Bebauung in die umgebende Vegetation erzielt.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Stellungnahme Klimaschutzmanagement

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Klimaschutzmanagements keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz

- Es sind keine festgesetzten Schutzgebiete von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

- Es liegen innerhalb des geplanten Bebauungsplanumgriffes keine Biotope. Die Biotope im Umgriff sind im Landschaftsplan aufgeführt. Es befindet sich aber ein Feldgehölz am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Dieses ist in den Planunterlagen zu ergänzen.

- Naturdenkmäler sind im geplanten B-Planbereich nicht vorhanden.

- Landschaftlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsraum des Tertiären Hügellandes an der östlichen Stadtgrenze zu den Gemeinden Niederaichbach im Osten und Adlkofen im Süden.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:

Aus der Artenschutzkartierung liegen auf der Fläche leider keine Hinweise vor. Allerdings sind die Daten der Artenschutzkartierung meistens über 30 Jahre alt.

Bezüglich des Artenschutzes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Nachdem die Daten der Arten veraltet sind, ist eine entsprechende Kartierung der relevanten Tiergruppen erforderlich. Bestandsbedrohte Vogelarten der Agrarlandschaft (z. B. Rebhuhn, Feldlerche, Kiebitz und Schafstelze) können im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

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. Das im Westen angrenzende Feldgehölz ist diesbezüglich zu untersuchen.

Fazit:

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Reitfeld“ gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Es werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Die Erschließungsflächen beanspruchen das notwendige Mindestmaß und schließen unmittelbar an die bestehende Hofstelle an. Es sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dem Artenschutz muss durch eine artenschutzrechtliche Prüfung Rechnung getragen werden.

Das bestehende Feldgehölz an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird in den Planunterlagen nicht erwähnt. Es ist als Bestandselement sowohl auf der Planzeichnung als auch im Umweltbericht zu ergänzen. Feldgehölze besitzen in der teilweise stark ausgeräumten Agrarlandschaft des Tertiären Hügellandes eine besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und müssen deshalb erhalten werden. Das Planungsgebiet fällt nach Süden hin stark ab. Geländeanpassungen sind nur im Bereich der Bebauung zulässig. Der Ortsrand von Frauenberg verschiebt sich durch die geplante Bebauung nach Süden. Dem Erhalt des typischen Dorfrandcharakters wird durch die Pflanzung von Obstbäumen Rechnung getragen und Eingriffe ins Landschaftsbild werden minimiert.

Der Fachbereich Naturschutz ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 24.02.2022 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 07-90 und die Bezeichnung „Östlich Reitfeld“.
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 Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Grundsatzbeschluss

Dem Bebauungsplan Nr. 07-90 „Östlich Reitfeld“ vom 24.02.2022 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 24.02.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 - Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Umweltbericht
- Anlage 4 – Stellungnahme
- Anlage 5 – Stellungnahme

