

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 "Östlich Wildbachstraße - Am Föhrenanger" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**- Antrag der CSU/LM/JL/BfL-Fraktion, Nr. 317 vom 30.01.2022**

**I. Aufstellungsbeschluss**

**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

**III. Zurückstellung der Bauvoranfragen**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>07.04.2022</b>	Stadt Landshut, den	25.03.2022
Sitzungsnummer:	33	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

**Vormerkung:**

Neben einer Vielzahl kleiner Weiler und Einzelgehöfte existieren auch noch einige Dörfer im Hügelland wie z. B. Schweinbach, die sich ihren dörflichen Charakter teilweise bewahren konnten. Allerdings hat Schweinbach durch Neubauten seinen typischen Charakter weitgehend verloren.

Das Gebiet im Ortsteil Schweinbach, östlich der Wildbachstraße ist geprägt durch die heterogene Baustruktur aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen. Als Dachform ist größtenteils Satteldach anzutreffen. Es ist derzeit lediglich ein Flachdach vorzufinden.

Das gegenständliche Planungsgebiet weist eine Problematik im Bereich der Erschließung auf. Die Straße „Am Föhrenanger“ mit der Fl.Nr. 957/10, Gemarkung Schönbrunn, ist eine Privatstraße. Über ein Geh- und Fahrrecht besteht für die Anlieger die Möglichkeit ihre Grundstücke zu erreichen. Das Straßenstück mit der Fl.Nr. 957/8, Gemarkung Schönbrunn, ist in Besitz der Anlieger. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßenbreite von 3 Metern in Teilbereichen der Straße „Am Föhrenanger“ unterschritten wird. Das Gebiet wird über diese Straße von den Stadtwerken versorgt. Die Entwässerung erfolgt über private Kanäle, deren Verlauf der Stadt Landshut nicht bekannt ist. Im Bereich „Am Föhrenanger Nr. 1“ besteht eine private aufgelassene Klärgrube. Diese wurde zu einem Durchlaufschacht umfunktioniert und leitet das Abwasser in den öffentlichen Kanal.

Zudem besteht gemäß dem „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“ ein hohes bis sehr hohes Risiko an den Nebengebäuden des Anwesens „Am Föhrenanger Nr. 11“. Diffus ablaufendes Wasser aus den Hanggebieten im Nordosten und Südwesten führen zu weiteren Betroffenheiten von Gebäuden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund mehrerer eingehender Bauanträge zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet, zum Teil in einem Maß, das über die städtebaulichen Ziele und die Funktionsfähigkeit der Erschließung hinausgeht.

Derzeit liegen für den Geltungsbereich drei Bauanträge vor. Bei den Bauvorhaben werden zum einen zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten, die auf einem Grundstück in Hanglage mit zwei Vollgeschossen und Flachdach errichtet werden, dargestellt (B-2021-160). Zum anderen wird ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, ebenfalls mit Flachdach beantragt (B-2021-279). Der dritte Bauantrag B-2021-258 handelt von einem Anbau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer zusätzlichen Doppelgarage. In Anlehnung an den Bestand erfolgt der Anbau mit Satteldach und für die Doppelgarage wurde ein Pultdach als Dachform gewählt.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Vorabstellungen vom Klima- und Naturschutz werden nachgereicht.

## **I. Aufstellungsbeschluss / Antrag Nr. 317**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 23.02.2022 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 06-74 und die Bezeichnung „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“.  
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.  
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 07.04.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
5. Dem Antrag Nr. 317 wird hiermit entsprochen

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:

### **III. Zurückstellung der Bauvoranfragen für den gesamten Geltungsbereich**

Die Bauanträge B-2021-160, B-2021-258 und B-2021-279 werden entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plan Umgriff
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Antrag Nr. 317