

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-66/2 "Nördlich Pflaumenweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB;**

**I. Aufstellungsbeschluss**

**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</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:**

Für die Fl. Nr. 2003, Gemarkung Landshut, wurde der Antrag gestellt, in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen um auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche eine Wohnbebauung mit drei Doppelhäuser sowie einem 3-Spänner realisieren zu können.

Der Flächennutzungs- sowie der Landschaftsplan weisen den gesamten Geltungsbereich als Grünfläche für Dauerkleingärten aus. Im Norden und Westen befinden sich gliedernde und abschirmende Grünflächen. Derzeit werden diese Flächen für die Landwirtschaft genutzt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 2003/1, Gemarkung Landshut, verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Norden durchquert eine Hochspannungsleitung das Planungsgebiet. Das anschließende wohnbaulich geprägte Umfeld ist durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gekennzeichnet. Im Süden schließt das Wohngebiet „Westlich des Pflaumenweges“ an das Planungsgebiet an. Im Osten erstreckt sich die Heimgartenanlage. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über den Pflaumenweg. Die Infrastruktur des Stadtteils Wolfgang mit der ortstypischen Nahversorgungsstruktur (Grundversorgung), Grundschule, Kindergarten und Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.

Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 2003, Gemarkung Landshut, sowie das Grundstück 2003/1, Gemarkung Landshut, befinden sich auf einer Hochwasserrisikofläche (HQ<sub>extrem</sub>). Gemäß dem „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“ befinden sich im Planungsgebiet Geländemulden. Bei einem Starkregenereignis N100 wird in diesen eine Wassertiefe von ca. 0,5 – 1,0 m erreicht.

Die Gesamtgröße des Grundstückes Fl. Nr. 2003, Gemarkung Landshut, beträgt 7.122 m<sup>2</sup>. Davon sind 3.662 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit Doppelhäuser und Dreispänner sowie deren Erschließung geplant. Die einzelnen Grundstücksgrößen liegen zwischen 656 m<sup>2</sup> und 942 m<sup>2</sup> und weisen eine GRZ zwischen 0,29 und 0,33 auf. Die GFZ liegt bei 0,44 – 0,53. Es sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern errichtet werden. Die Dächer haben eine Dachneigung von 35°. Die Planung nimmt die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung auf. Nördlich der geplanten Erschließung entsteht ein Bereich für die Heimgartenanlagen mit einer Fläche von 3.460 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung ist über die Ortsstraße „Pflaumenweg“ im Südosten gesichert. Der daran anschließende Fuß- und Radweg muss für die Erschließung des Gebietes entsprechend ausgebaut werden. Dieser ist derzeit als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielsetzungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und dem hohen Bedarf an individuellen Wohnstrukturen, insbesondere der ansässigen Bevölkerung. Eine erschlossene, integrierte

Fläche kann somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beitragen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 10.000 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. 03-66/2 „Nördlich Pflaumenweg“ 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.

### **Stellungnahme Fachbereich Naturschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben grundsätzlich abzulehnen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Das Trenngrün hat eine wesentliche Funktion für die Grünvernetzung (im weiteren Verlauf östlich anschließend der Bayerwaldpark) und für die stadtnahe Erholung. Diese Grünzäsur ist daher zu erhalten und von Wohnbebauung freizuhalten. Die Anlage von ausschließlich Kleingartenanlagen wäre mit dem FNP vereinbar.

### **Stellungnahme Fachbereich Klimaschutz**

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als „gliedernde und abschirmende Grünfläche“ festgesetzt. Sie hat eine lokale Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

Klimatische Ausgleichsräume sollten gesichert werden.

Bei Anlage der geplanten Heimgärten bleibt die Wirkung der Fläche als klimatischer Ausgleichsraum erhalten. Gegen ihre Errichtung bestehen von Seiten des Klimaschutzmanagements keine Bedenken.

Eine Versiegelung durch die Anlage von Wohngebäuden, Garagen und Zu- und Abfahrten sollte aus Sicht des Klimaschutzmanagements jedoch nicht erfolgen. Sollte dennoch an den Planungen festgehalten werden, sollten die Garagen begrünte Flachdächer erhalten und Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze versicherungsfähig gestaltet sein.

## **I. Aufstellungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 15.03.2022 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 03-66/2 und die Bezeichnung „Nördlich Pflaumenweg“. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind: die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung sowie die Erweiterung der Heimgartenanlagen. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 07.04.2022 sind 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 Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung 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.

### Beschluss:

## **II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 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 Umgriff

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Lageplan Konzept

Anlage 4 – Konzept

Anlage 5 – Vorabstellungnahme FB Naturschutz

Anlage 6 – Vorabstellungnahme FB Klimaschutz