



## BEGRÜNDUNG

### DECKBLATT Nr. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-70/3 „Moniberg Erweiterung“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

#### 1. Allgemeines

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05-70/3 „Moniberg Erweiterung“ wurde auf dem zwischen der Fußwegverbindung „Fallmeisterweg“ und der Straße „Am Schmiedlacker“ im Einmündungsbereich des „Paul-Pausinger-Weges“ gelegenen städtischen Grundstück eine Kindertagesstätte realisiert. Sowohl die Erschließung der Kindertagesstätte als auch die zugehörige Parkierung für Personal und Bring- und Holverkehre erfolgen bisher über ein baumbeständiges und intensiv durchgrüntes Vorgelege als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schmiedlacker“.

Nunmehr soll eben dieses Vorgelege, das ausschließlich Erschließungsfunktion für die Kindertagesstätte übernimmt und entsprechend ausgeschildert ist, dieser auch tatsächlich zugeordnet werden. Hierzu muss der Bebauungsplan durch das vorliegende Deckblatt geändert werden.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

##### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Deckblattes Nr. 13 als Teil einer übergeordneten gliedernden und abschimenden Grünfläche dar, die sich die sich südlich angrenzend entlang des FFH-Gebietes „Leiten der unteren Isar“ anschließt. Durch die Fläche des Deckblattes 13 vernetzt sich dieser Grünzug punktuell mit den übergeordneten Grünstrukturen des angrenzenden Siedlungsraumes. Das Deckblatt Nr. 13 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt den Bereich des Deckblattes Nr. 13 als Teil einer übergeordneten gliedernden und abschirmenden Grünfläche dar, die sich südlich angrenzend entlang des FFH-Gebietes „Leiten der unteren Isar“ anschließt. Durch die Fläche des Deckblattes 13 vernetzt sich dieser Grünzug punktuell mit den übergeordneten Grünstrukturen des angrenzenden Siedlungsraumes. Das Deckblatt Nr. 13 wird aus den Darstellungen des Landschaftsplanes entwickelt.

## **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der seit 28.08.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05-70/3 „Moniberg – Erweiterung“ setzt für den Bereich des Deckblattes Nr. 13 eine baumbestandene Grünfläche fest, die mit diversen Erschließungseinrichtungen versehen ist.

Im Einzelnen werden 9 Kfz-Stellplätze sowie die Andienung der nördlich angrenzend festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ mittels einer halbkreisförmigen Erschließungsfläche festgesetzt. Darüber hinaus übernimmt diese stark durchgrünte Fläche auf der 13 zu pflanzende Bäume festgesetzt sind die Verteilerfunktion verschiedener von Norden aus dem Grünzug und von Süden aus den Wohnbauflächen kommender Wegeverbindungen. Sämtliche Flächen sind hier als Teil des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt.

## **2.4 Einzelbauvorhaben Kindertagesstätte**

Zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe hat die Stadt Landshut 2015 eine Konzept- und Machbarkeitsstudie durchgeführt, zu der sechs Architekturbüros eingeladen wurden.

Nachdem der zur Realisierung ausgewählte Entwurf die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht einhalten konnte, wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt. Der Entwurf sah u. a. eine vom Bebauungsplan abweichende Freiflächengestaltung vor, die auch realisiert wurde. Im Genehmigungsbescheid wurden Auflagen – u. a. zum Immissionsschutz – gemacht. Die Erschließungsflächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen realisiert. Sie beinhalten 6 Kfz-Stellplätze für das Kindergartenpersonal entlang der Straße „Am Schmiedlacker“ und 11 Kfz-Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kinder entlang der Erschließungsschleife. Im Zuge der Realisierung wurden die Flächen per straßenverkehrsrechtlicher Anordnung als „Privatgrund“ ausgewiesen, was den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes widerspricht.

## **2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Beim vorliegenden Bebauungsplandeckblatt handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Das Deckblatt Nr. 13 setzt keine Bau-räume für zusätzliche Bautätigkeit fest sondern grenzt ausschließlich bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen voneinander ab. Die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im

Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Landshut am Moniberg im Stadtteil Peter und Paul und umfasst 2005 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt im Süden und Westen von bereits überwiegend bebauten Wohnbauflächen sowie im Norden von der bestehenden Kindertagesstätte.

#### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die Einmündungssituation Paul-Pausinger-Weg / Am Schmiedlacker markiert den topographisch höchsten Punkt des Areals „Moniberg Erweiterung“ mit einer Höhenlage von ca. 464 m ü NN. Von hier aus neigt sich das Gelände in nordöstlicher Richtung. Die private Verkehrsfläche selbst überwindet einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m von ca. 463,50 m nach ca. 460 m.

#### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Auf der künftig privaten Verkehrsfläche der Kindertagesstätte befinden sich 10 Laubbäume. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nochmals 7 Laubbäume, also insgesamt 17 im Deckblatt Nr. 13 als zu erhaltend festgesetzte Bestandsbäume.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Das Deckblatt Nr. 13 stellt im südlichen Bereich die Bestandssituation des öffentlichen Straßenraumes „Am Schmiedlacker“ sowie im Westen die - noch nicht realisierte - öffentliche fußläufige Anbindung an den bestehenden „Fallmeisterweg“ sowie im Osten die – ebenfalls noch nicht realisierte - öffentliche fußläufige Anbindung an die bestehenden Grün- und Parkflächen dar. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie definiert die Abgrenzung zu den bestehenden, künftig privaten Flächen.

In der bestehenden künftig privaten Grünfläche sind entlang einer privaten Fahrschleife 11 private Stellplätze angeordnet, die der Kindertagesstätte zugeordnet sind. Weitere 6 private Stellplätze liegen direkt an der bestehenden öffentlichen Straße „Am Schmiedlacker“ an.

Weiterhin wird das Grundstück der Kindertageseinrichtung im nordwestlichen Bereich des Deckblattes Nr. 13 erweitert und so an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind durch Deckblatt Nr. 13 sind:

Die nachträgliche Anpassung der Festsetzungen zur Erschließung sowie der öffentlichen und privaten Flächenzuordnung im Bereich des Areals „Kindertagesstätte Moniberg“.

Um den derzeitigen Ansprüchen der Stadtentwicklung Rechnung tragen zu können wird der zum Datum der Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes gültige Stand der BauNVO als gültig festgelegt.

## **4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Fläche des Deckblattes 13 vernetzt sich der Grünzug entlang der Hangleiten punktuell mit den übergeordneten Grünstrukturen des angrenzenden Siedlungsraumes. Die insgesamt 17 Bestandsbäume sind dementsprechend als zu erhalten festgesetzt, ergänzend trifft das Deckblatt Festsetzungen zur Nachpflanzung bei Ausfall, um die Bestandssituation nachhaltig zu sichern.

## **4.3 Erschließung, Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Abfallentsorgung**

### **4.3.1 Allgemeine Erschließung**

Nachdem sowohl die bestehende Kindertagesstätte als auch der bestehende Parkplatz bereits durch bestehende öffentliche Verkehrsanlagen (Straße „Am Schmiedlacker“) erschlossen sind impliziert die Bebauungsplanänderung keine Baumaßnahmen an den Erschließungsanlagen. Dementsprechend sind Aussagen über die Erschließung, Verkehrserschließung, über Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur Abfallentsorgung im Planungsgebiet nicht notwendig.

Die notwendige weitere Infrastruktur (öffentlicher Personennahverkehr, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) ist in den Stadtteilen Peter und Paul und Schönbrunn vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich 9 Kfz-Stellplätze sowie die Andienung der nördlich angrenzend festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ mittels einer halbkreisförmigen Erschließungsfläche fest. Darüber hinaus übernimmt diese Fläche die Verteilerfunktion verschiedener von Norden aus dem Grünzug und von Süden aus den Wohnbauflächen kommender festgesetzter Wegeverbindungen. Sämtliche Flächen sind hier als Teil des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt.

Im Deckblatt Nr. 13 hingegen sind in der bestehenden, künftig privaten Grünfläche entlang einer privaten Fahrschleife 11 private Stellplätze platziert, die der Kindertagesstätte zugeordnet sind. Weitere 6 private Stellplätze liegen direkt an der bestehenden öffentlichen Straße „Am Schmiedlacker“ an. Ein privater Fußweg verbindet schließlich die private Erschließungsfläche mit dem Grundstück der Kindertagesstätte.

Weiterhin stellt das Deckblatt Nr. 13 im südlichen Bereich die Bestandssituation des öffentlichen Straßenraumes „Am Schmiedlacker“ sowie im Westen die - noch nicht realisierte - öffentliche fußläufige Anbindung an den bestehenden „Fallmeisterweg“ sowie im Osten die - ebenfalls noch nicht realisierte - öffentliche fußläufige Anbindung an die bestehenden Grün- und Parkflächen dar. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie definiert die Abgrenzung zu den bestehenden, künftig privaten Flächen.

### **4.3.2 Belange der Feuerwehr**

Die Belange der Feuerwehr wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung für die Kindertagesstätte ausreichend berücksichtigt. Da das Deckblatt Nr. 13 lediglich den genehmigten Zustand planungsrechtlich sichert, ist weiterhin davon auszugehen, dass die Belange der Feuerwehr ausreichend berücksichtigt sind.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Die Bebauungsplanänderung impliziert keinerlei Baumaßnahmen. Dementsprechend sind Aussagen zu Energiekonzept und Klimaschutz im Planungsgebiet nicht notwendig.

## **6. Bodenverhältnisse**

Die Bebauungsplanänderung impliziert keine Baumaßnahmen. Dementsprechend sind Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Planungsgebiet nicht notwendig.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Im Rahmen des Baugenehmigungsbescheids zur Kindertagesstätte wurden Auflagen zum Schallschutz formuliert. Im Einzelnen wurde festgelegt dass:

- die dem Schalltechnischen Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH (Bericht Nr. 3165309 / Projekt-Nr. 2016-2742) vom 24.11.2016 zu Grunde gelegten Annahmen zu Betriebscharakteristik, Lärmemissionen und Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten sind. Relevanten Abweichungen kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
- Eine Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig ist. Dies ist durch technische/organisatorische Maßnahmen sicherzustellen (Beschilderung, Beschränkung,...).
- Anlieferung und/oder Abholungen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig sind.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren sind.

Weiterhin wurden noch Auflagen zur Beschaffenheit der Bobby Car-Bahnen sowie der Fahrzeuge, der verwendeten Spielgeräte und ihrer Wartung sowie zu geruchsstoffbeladener Abluft und lufttechnischen Anlagen (Küchenbetrieb etc.) getroffen. Diese betreffen die Änderungsinhalte dieses Deckblattes jedoch nicht.

Nachdem die obigen Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid als Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen grundsätzlich geeignet sind wurden Sie im Zuge der Bebauungsplanänderung übernommen, soweit sie die Verkehrsflächen betreffen.

### **7.2 Altlasten, Kampfmittel**

Die Bebauungsplanänderung impliziert keine Baumaßnahmen. Dementsprechend sind Aussagen zu Altlasten und Kampfmitteln im Planungsgebiet nicht notwendig.

## **8. Bodenordnung**

Sowohl die öffentliche Verkehrsfläche, die künftige private Verkehrsfläche als auch die Fläche für die Kindertagesstätte befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Landshut. An den Eigentumsverhältnissen wird sich durch das vorliegende Deckblatt Nr. 13 voraussichtlich nichts ändern. Jedoch scheint es zweckmäßig, die private Verkehrsfläche nicht mit dem Grundstück der Kindertagesstätte zu verschmelzen sondern als zusätzliches eigenständiges Flurstück zu führen.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes wird das SG Geoinformation und Vermessung den Grenzverlauf des Katasters an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anpassen.

## 9. Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

## 10. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-70/3 „Moniberg – Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 13 beinhaltet lediglich nachträgliche Anpassungen in Bezug auf öffentliche bzw. private Flächenzuordnung sowie die Anordnung von Verkehrsflächen an eine bereits gebaute Situation. Konkrete Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

## 11. Flächenbilanz

### Geltungsbereich

2005 m<sup>2</sup>

### Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	622 m <sup>2</sup>
Fußweg	127 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	284 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	177 m <sup>2</sup>

1210 m<sup>2</sup>

1210 m<sup>2</sup>

### Private Flächen:

Gemeinbedarfsfläche Kita	42 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	245 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	268 m <sup>2</sup>

private Stellplätze

230 m<sup>2</sup>

---

795 m<sup>2</sup>

795 m<sup>2</sup>

Anzahl der privaten Stellplätze

17

Bausenat 21.09.2022

## 12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landshut, den 23.03.2022  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 23.03.2022  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

Bausenat 21.09.2022



## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen

#### **Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn  
Prunus padus Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn  
Malus sylvestris Holz -Apfel  
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia Walnuss  
Malus domestica Apfel in Sorten  
Prunus avium Kirsche in Sorten  
Prunus domestica Zwetschge in Sorten  
Pyrus communis Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke** Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Carpinus betulus Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus \* Pfaffenhütchen  
Forsythia europaea Goldglöckchen  
Ligustrum vulgare \* Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Lonicera xylosteum \* Gemeine Heckenkirsche  
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten  
Sambucus nigra \* Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana \* Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Pharthenocissus tric.  
'Veitchii' Wilder Wein  
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt  
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt  
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt