

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 06-74-1

für den Bereich

„Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“

1. Allgemeines

Das städtebauliche Ziel im Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, 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.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Bausenat der Stadt Landshut am 07.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich W für Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und weist außerdem auf ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A 93“ hin. Im Geltungsbereich wird gemäß Flächennutzungsplan noch zusätzlich im Bereich der Wildbachstraße 27 eine Waldfläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis auf die eingetragene Waldfläche entwickelt wird. Da sich jedoch im Bereich der dargestellten Waldfläche das Gebäude „Wildbachstraße 27“ befindet, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan stellt für den vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche und ebenfalls die entsprechende Waldfläche dar.

2.2 Bestehende und geplante bauliche Strukturen

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass im Planungsgebiet eine sehr differenzierte Struktur von Baukörpern vorhanden ist, die ihre größte Einheitlichkeit in den Bereichen Art der Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten und Bauweise aufweisen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist ausschließlich dem Wohnen gewidmet. Dementsprechend ist, den Kriterien der BauNVO folgend, das Planungsgebiet als faktisches allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet anzusehen.

Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 185m² bis ca. 1.066m². Die meisten Gebäude (12 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 190m² bis 300m² auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen.

Die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich bewegt sich zwischen eins und drei. Hierbei ist aber zu beachten, dass zum einen die Lage im Hang und zum anderen die Ausformulierung der Dachbereiche regelmäßig dazu führt, dass tatsächlich vorhandene und auch sichtbare Geschosse baurechtlich nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Der überwiegende Teil der Bebauung verfügt über zwei Vollgeschosse, ein Vollgeschoss sind in 7 Fällen vorhanden, drei Vollgeschosse in 2 Fällen.

Bezüglich der im Planungsgebiet vorhandenen Bauweise ergibt sich ein durchaus einheitliches Bild. Es ist ausschließlich offene Bauweise vorhanden, und hier überwiegend die Form des Einzelhauses. Zusätzlich gibt es ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Auch bei der im baulichen Bestand vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ergibt sich ein sehr einheitliches Bild. Die Gebäude weisen meist eine, gelegentlich zwei Wohneinheiten auf. Im gesamten Planungsgebiet gibt es nur zwei Fälle mit mehr als zwei Wohneinheiten: die Wildbachstraße 24b und c weisen gleich sechs Wohneinheiten auf.

Differenziert zeigt sich das Bild im Hinblick auf die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Am häufigsten sind im Geltungsbereich Satteldächer zu finden (15 Fälle), gefolgt von Flachdächern und vereinzelt Pultdächern. Die Dachneigungen der Sattel-, Flach- und Pultdächer bewegen sich zwischen ca. 5° und 40°; die Neigungen der vorhandenen Pultdächer nähern sich teilweise bis an die Grenze des Flachdaches an und erreichen max. 28° Neigung. Die anderen Formen des geneigten Daches sind keine Schwerpunktbildung bei den vorhandenen Dachneigungen abzulesen. Teilweise finden sich an einem Gebäude auch unterschiedliche Neigungen einer bzw. mehrerer Dachformen.

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung oder auch Ersatzbauten bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des bereits vorhandenen bewegt. Zudem sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur max. zulässigen GRZ, zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Immissionsschutz sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Weitere Festsetzungen sind, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig.

2.3 Grünstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Isar-Inn-Hügelland in der Naturraum-Untereinheit des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bis auf die im Süden angrenzende Haupterschließung „Wildbachstraße“ ausschließlich Wald. Lediglich im Nordosten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden und Westen befindet sich das Wildmaisholz, während sich das Michaeliholz sich von Norden Richtung Osten erstreckt. Der ehemalige Standortübungsplatz Landshut umschließt zusammen mit der Isarleite das Wildmaisholz, das Michaeliholz und das Moosholz von Westen über Norden nach Osten als Naturschutzgebiet NSG-

00593.01 „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“. Gemäß der Waldfunktionskarte übernehmen die umliegenden Wälder folgende Funktionen: Erholungswald, Schutzwald für Lebensräume, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand, Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima sowie Bodenschutzwald. Das FIN-Web vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zeigt für den Bereich in dem sich das Planungsgebiet befindet eine potenzielle natürliche Vegetation mit der Kennung L6b auf: „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation befinden sich Biotope unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Da die Biotopkartierung über 30 Jahre alt ist, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Vegetationsaufnahme mit Erfassung der wertbestimmenden und geschützten Pflanzenarten erforderlich, insbesondere die Abgrenzung der Biotoptypen und gesetzlich geschützten Biotope. Es grenzt unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich des Biotop Nr. LA-0155-001 „Waldbestand östlich Schweinbach“ an. Während sich südlich an der Wildbachstraße das Biotop Nr. LA-0152-001 „2 Linden um einen Bildstock in Schweinbach“ befindet. Zudem verläuft südlich entlang der St 2045 das Biotop Nr. LA-0149-005 „Eichengraben und Schweinbach“. Die Biotopkartierung des zuletzt genannten Biotopes Nr. LA-0149-005 wurde bereits 2018 aktualisiert.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00302.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 03.07.1979, verläuft über den größten Teil des Planungsgebietes. Das Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz teilt mit, dass die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00302.01 im Bereich des Wohngebietes herauszunehmen ist. Dazu muss ein Änderungsverfahren eingeleitet werden, das nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfinden muss. Im Osten direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00584.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland östlich Schweinbach – Stadtgrenze – St 2045“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 04.07.2006. Zudem erstreckt sich südlich der Wildbachstraße das Landschaftsschutzgebiet LSG-00301.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen B299 neu und Schweinbachtal“, rechtskräftig gem. Verordnung vom 12.06.1979.

Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Südlich der Wildbachstraße befindet sich jedoch das Naturdenkmal ND-02436 „ND 2 Winterlinden Landshut-Schweinbach“.

Im Rahmen von Baugenehmigungen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Durchführung einer aktuellen Biotopkartierung für die von der jeweiligen Baumaßnahme betroffene Fläche erforderlich.

2.4 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die im Süden liegende „Wildbachstraße“. An diese Straße bindet die interne im Geltungsbereich liegende Erschließung über die Straßen „Am Föhrenanger“ an. 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.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 5 und der Zusatz-Buslinie 106 ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung 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 erfolgt die Wasser- und Stromversorgung durch die Stadtwerke Landshut. Weiterhin befinden sich Anlagen der Vodafone GmbH im Geltungsbereich. Somit ist das Gebiet bereits an die relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

3. geplante Bauvorhaben / Notwendigkeit der Veränderungssperre

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre aus folgenden Gründen erforderlich:

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/4 der Gemarkung Schönbrunn wurde ein Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit jeweils zwei Einzelgaragen.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 4 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,59 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig;
- Nichteinhaltung der Bauweise: beantragt sind Doppelhäuser – laut Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich 1 nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/4 der Gemarkung Schönbrunn wurde ein weiterer Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,28 bzw. mit Überschreitung 0,38 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig.

Zudem wurde für das Grundstück mit der Fl.Nr. 957/7 der Gemarkung Schönbrunn ein Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist ein Anbau des Wohnhauses mit Seniorenteil sowie die Errichtung einer Doppelgarage.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.03.2023 in folgenden Punkten:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 2 – laut Bebauungsplanentwurf ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude sowie jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig;
- Überschreitung der zulässigen GRZ: beantragt ist eine GRZ von 0,36 – laut Bebauungsplanentwurf ist im Teilbereich 1 eine GRZ von 0,25 zulässig.

Die Bauvorhaben stehen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 06-74 im Einklang und gefährden die Planungsziele der Stadt.

Die Bauanträge für die Fl.Nr. 957/4, Gemarkung Schönbrunn wurde mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht vom 26.04.2022 bzw. 18.01.2023 entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bzw. um 6 Monate zurückgestellt, für den Bauantrag auf der Fl.Nr. 957/7, Gemarkung Schönbrunn, erfolgte die Zurückstellung ebenfalls um ein Jahr mit Bescheid vom 26.04.2022.

Da die Zurückstellungen voraussichtlich auslaufen werden, bevor der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ zur Rechtskraft gelangen kann und die geplanten Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den o.g. Punkten widersprechen, ist nun der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der o.g. Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ rechtsverbindlich wird.

Landshut, den 03.03.2023
STADT LANDSHUT

-5-

Landshut, den 03.03.2023
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 03.03.2023