

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-30 "Tal-Josaphat-Weg" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Änderungsbeschluss**

**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>16.06.2023</b>	Stadt Landshut, den	02.06.2023
Sitzungsnummer:	50	Ersteller:	Selasinsky, Aylin

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet ist im Bestand eine Wiesenfläche, welche als Bauland das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ ausgewiesen wird. Umgrenzt wird die Fläche westlich von der Straße „Am Neukreut“ mit dem bestehenden Wendehammer und vom Fuß- und Radweg am Ende der Straße. Im Norden wird die Fläche von einem Fußgängerweg begrenzt. Im Osten sowie Süden wird die Fläche von Bauflächen eingefasst, welche zum Teil bereits bebaut sind und zum anderen Teil als Wiesenfläche brach liegen. Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung um 5 Meter ab und es gibt keinen Baumbestand. Das für das Planungsgebiet derzeit rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 sieht eine Einzelhausbebauung im oberen Teil, an die Straße grenzend, mit großem nach Nordosten abfallendem Garten und zum Nachbargrundstück abschließenden Gehölzsaum vor.

Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung durch die Ermöglichung eines zweiten Einfamilienhauses in einem sehr großen Grundstück. Für dieses soll das gleiche Baurecht wie für die übrigen Gebäude an der Nordseite der Straße „Am Neukreut“ festgesetzt werden.

Das Planungskonzept sieht zwei Einfamilienhäuser mit je 2 Vollgeschossen (E+I) mit Satteldach von geringer Dachneigung vor. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 1 pro Einfamilienhaus begrenzt.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Konzept wird dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich angrenzend verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Weickmannshöhe).

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

An das Planungsgebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 08-31 „Weickmannshöhe“ an.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Weickmannshöhe wird von der Stadtbuslinie 7A je Richtung vier- bzw. fünfmal pro Tag bedient.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ durch Deckblatt Nr. 3 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. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **I. Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 08-30 durch Deckblatt Nr. 3 wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ vom 24.06.1965 i.d.F. vom 26.01.1968 - rechtsverbindlich seit 24.01.1969 - wird für den im Plan vom 16.06.2023 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 3 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist:  
Eine maßvolle Nachverdichtung durch die Ermöglichung eines zweiten Einfamilienhauses in einem sehr großen Grundstück.  
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 16.06.2023 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 Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. 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. § 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 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Konzept