

**Nachtrag: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 08-26/1
"Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost" durch Deckblatt Nr. 1;
Änderungs- und Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 11.3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	19.07.2024	Stadt Landshut, den	10.07.2024
Sitzungsnummer:	69	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ setzt für den Umgriff des Deckblattes Nr. 1 (Fl. Nr. 2552/5, Gem. Landshut) für ein allgemeines Wohngebiet die Dachform (Flachdach begrünt) und die Wandhöhe welche sich aus einem Schnitt ergibt, sowie für die Garagenbauten begrünte Flachdächer, Satteldächer (DN25°-30°), Pultdächer (DN bis 12°) fest. Weiterhin erfolgen Festsetzungen der Grund- und der Geschossfläche sowie von überbaubaren Flächen.

Der Grundstückseigentümer plant nun ein zweigeschoßiges Haus mit Walmdach, sowie eine eingeschößiger Doppelgarage mit einem eingeschößigen Verbindungsbau. Die neuen Baukörper liegen zum Teil außerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze). Aufgrund der neuen Dachform (Walmdach) ergibt sich eine Firstrichtung für den Hauptbaukörpers, welche der Umgebungsbebauung entspricht. Die bisher festgesetzte Abgrabungsfläche in welcher Stützmauern verwenden werden dürfen, verlängert sich Richtung Süden im Geltungsbereich.

Der Planung stehen allerdings einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegen. Daher strebt der Grundstückseigentümer des Fl. Nr. 2552/5, Gem. Landshut eine Änderung des Bebauungsplanes durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 an.

Mit der Änderung würde sich die zulässige Grundfläche von 295 m² auf 266 m² und die zulässige Geschossfläche von 450 m² auf 431 m² reduzieren. Die Dachform ist nun zwischen Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach wählbar.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Berg, südlich der Hagrainer Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 943 m². Den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet vorhandene Einzelhausbebauung. Das Planungsgebiet bildet den Ortsrand und gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft im Süden. Topographisch handelt es sich um einen Nordhang, der im Bereich der geplanten Bebauung steil ansteigt. Das Grundstück ist über einen privaten Weg, der auch die Bebauung Hagrainer Straße 70, 70a und 72 erschließt, anfahrbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden in dem Deckblatt 1 lediglich die überbaubaren Flächen sowie die Grund- und Geschossfläche an den geplanten Baukörper angepasst. Weiterhin wird eine neue Dachform integriert mit Anpassung der dadurch notwendigen Wandhöhe. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da bereits durch den Bebauungsplan 08-26/1 (rechtsverbindlich seit 13.09.2021) in diesem Korridor eine Bebauung vorgesehen war, und der neue Baukörper keine weiteren, größeren Eingriff darstellt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren

Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Änderungs- und Billigungsbeschluss

1. Vom Bericht zur Änderung des Bebauungsplanes wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 19.07.2019 i.d.F. vom 18.12.2020 - rechtsverbindlich seit 13.09.2021 - wird für den im Plan vom 12.07.2024 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
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. Das Deckblatt Nr. 1 vom 12.07.2024 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ vom 19.07.2019 i.d.F. vom 18.12.2020 - rechtsverbindlich seit 13.09.2021 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 12.07.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Vorabstellungnahme Naturschutz
- Anlage 4 – Vorabstellungnahme Umwelt- und Klimaschutz