

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-24 "Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit - Südlich Rennweg" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 11.2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	19.04.2024	Stadt Landshut, den	15.07.2024
Sitzungsnummer:	69	Ersteller:	Selasinsky, Aylin

Vormerkung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Landshut-West südlich der Ringseisstraße. Im Osten wird der Geltungsbereich des Deckblatts vom Betriebsgelände einer innerstädtischen Gärtnerei und der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, noch nicht realisierten Bebauung begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft die Röschlaubstraße, nördlich die Ringseisstraße. Westlich grenzt die bestehende Bebauung an der Einsele- und der Von-Walther-Straße an den Geltungsbereich des Deckblattes an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02-24 aus dem Jahre 2006 entspricht für einige Baugrundstücke nicht mehr den heutigen Planungsgrundsätzen für eine städtebauliche Entwicklung der Flächen, z.B. dem schonenden Umgang mit Freiflächen und Bauland. Zwei bisher zur Bebauung mit freistehenden Zweifamilienhäusern vorgesehene Baugrundstücke sollen entsprechend der in der Vergangenheit entstandenen Bebauung westlich und nördlich des Planungsgebietes nunmehr als Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in kleinen, den beiden neuen Wohngebäuden direkt zugeordneten Tiefgaragen untergebracht werden. Das an der Röschlaubstraße bisher geplante eingeschossige Garagengebäude entfällt.

Die Grundfläche sowie die Geschossfläche der Hauptgebäude erhöhen sich von 418 m² auf 560 m² mit zusätzlich 157m² Anbauzone sowie von 636 m² auf 1.440 m² (ohne Anbauzone). Im rechtskräftigen Bebauungsplan 02-24 aus dem Jahr 2006 war für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Deckblatts Nr. 1 der Erhalt eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 2108/2 und der Neubau eines zweigeschossigen Zweifamilienhauses auf der Flur-Nr. 2108/17 festgesetzt, in beiden Fällen als Einzelbaukörper in offener Bauweise. Der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses wäre möglich gewesen. Durch das Deckblatt Nr. 1 werden diese Festsetzungen der sich inzwischen veränderten Umgebungsstruktur entsprechend weiterentwickelt. Die beiden neu geplanten Gebäude sind ebenfalls als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Durch die von Satteldach auf ein bis max. 7° geneigtes Dach geänderte Dachform, ändert sich auch die Geschossigkeit, da das bis jetzt ausbaubare Dachgeschoss nicht als Vollgeschoß zu bezeichnen war. Nun wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, deren Firsthöhe sich aber aufgrund der geringen Dachneigung im Deckblatt NR. 1 nicht wesentlich ändert. Es ergeben sich in der Firsthöhe keine wesentlichen Änderungen.

Auf 50% der mit max. 7° Neigung versehenen, mit einem Aufbau von 30cm begrüntem Flachdächern sind Solaranlagen vorzusehen. Ein Verbot fossiler Wärmeenergieträger demgegenüber ist im Laufe des Verfahrens noch zu prüfen.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter

20.000 m² 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. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Stellungnahme Fachbereich Klimaschutzmanagement vom 11.07.2024

Grundsätzlich besteht mit dem Deckblatt Einverständnis, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Zur Festsetzung 2.4: Die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mind. 50 % der Gebäudedachflächen wird begrüßt. Es wird allerdings angeregt, dass zur Erfüllung auch Solarthermieanlagen errichtet werden können (nicht ausschließlich PV-Anlagen).
- Das Gebiet befindet sich laut Planungshinweiskarte der 2023 fertiggestellten Stadtklimaanalyse in einem Gebiet der Handlungspriorität 5, was bedeutet, dass kein erhöhter Handlungsdruck besteht, jedoch klimaökologische Standards eingehalten werden sollten um eine wesentliche lokale stadtklimatische Verschlechterung zu verhindern. Dazu wird folgendes vorgeschlagen:

Der gültige Bebauungsplan enthält die Festsetzung 7.3 „*Ungegliederte Fassadenflächen sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen*“. Diese sollte weiterhin gelten. Alternativ können auch andere Fassadenbegrünungsformen zugelassen werden (selbstklimmende Pflanzen oder wandgebundene Begrünung).

Zu den Festsetzungen betreffend Dächer:

Das Deckblatt sieht folgendes vor:

a) Die Wohngebäude erhalten Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 7°. Diese sind extensiv zu begrünen oder als Solardach auszuführen. Der Schichtaufbau der extensiven Dachbegrünung beträgt 10 cm.

b) Die Tiefgaragenzufahrten werden mit Flachdächern überdacht, welche begrünt oder als Solardach auszuführen sind. Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von mind. 30 cm [...] zu erstellen.

c) Die Decken der Tiefgaragen sind entsprechend der Regelungen der Freiflächengestaltungssatzung intensiv zu begrünen.

Zu a) Da eine extensive Dachbegrünung mit aufgeständerten PV-Modulen gut kombinierbar ist und sogar eine Effizienzsteigerung der PV-Module durch Kühlungseffekte erreichen kann, sollte auch bei Installation von PV-Modulen keine Ausnahme von der Pflicht zu einer extensiven Dachbegrünung zulässig sein. Bei der Installation von Solarthermieanlagen ist eine Kombination mit Gründach ggf. unvorteilhaft und eine Ausnahme von der Begrünungspflicht sollte hier möglich sein.

Zu b) Es wird davon ausgegangen, dass die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen (bzw. ggf. Solarthermieanlagen) auf diesen Flächen nicht gilt, da es sich nicht um Gebäude handelt. Der erhöhte Schichtaufbau wird begrüßt, da damit das Speichervolumen für den Regenwasserrückhalt entsprechend erhöht wird. Es wird jedoch angemerkt, dass 30 cm Schichtaufbau für eine extensive Dachbegrünung unüblich sind. Bei dieser Stärke ist eine (einfache) intensive Dachbegrünung möglich und sollte so auch festgesetzt werden. Bei einer freiwilligen Installation von PV-Anlagen sollte jedoch statt intensiver eine extensive Dachbegründung zulässig sein.

Der Entwurf enthält je Grundstück eine Tiefgarage unter dem kompletten Gebäude und darüber hinaus. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück notwendig sind. Es sollte nicht zulässig sein, dennoch oberirdische Stellplätze zu schaffen. Dazu sollte die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung 4.1 „Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen“ auch im Deckblatt enthalten sein.

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz vom 12.07.2024

Auf dem Flurstück 2108/2 ist nach aktuellem Planstand mit Beeinträchtigungen an den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen an der nordwestlichen Grundstücksseite zu rechnen, da die Baukörper weit im Kronenbereich geplant sind.

Es wird daher dringend empfohlen, den nördlichen Baukörper nach Süden zu verschieben, um so den Baumbestand zu erhalten.

Auf dem Flurstück 2108/17 ist die geplante Tiefgarage ebenfalls im Kronenbereich von zu erhaltend festgesetzten Bäumen geplant und Beeinträchtigungen an Bäumen somit nicht ausgeschlossen.

- Wie bereits in der Stellungnahme vom 19.07.2023 gefordert, ist die Positionierung der Gebäude und der Nebenanlagen so zu planen, dass möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden können.
- Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen. Auf den beiden Flurstücken befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Die in der Begründung unter „4.5 Gründordnerische Festsetzungen“ vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen, dass „Bäume durch geeignete Vorkehrungen geschützt“ werden, sind zu unkonkret. Es muss sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenbereich vermieden werden. Zum Schutz aller zu erhaltend festgesetzter Bäume gelten bei allen Arbeiten die Bestimmungen der DIN 18920. Um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten ist die fachgerechte Ausführung durch einen Baumpfleger mit Referenzen für Wurzelschutzmaßnahmen auf Baustellen durch die auszuführende Baufirma der uNB nachzuweisen.
- Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wurde bereits in der Stellungnahme vom 19.07.2023 eine intensive Begrünung der Flachdächer gefordert. Der Aufbau von 30 cm wird begrüßt. Es ist jedoch nur eine extensive Begrünung vorgesehen. Bei einem Aufbau von 30 cm kann bereits eine intensive Dachbegrünung realisiert werden. Die Gebäude sind so zu planen, dass eine intensive Dachbegrünung technisch machbar ist, so dass die in der Begründung unter „4.4 Gestaltungsfestsetzungen“ genannten ökologischen Gesichtspunkte rechtzeitig berücksichtigt werden können. Die Festsetzung ist entsprechend anzupassen.
- Der Artenschutz findet in der Begründung keine Erwähnung, nur beiläufig unter „8.2 Lichtverschmutzung“ Die Bäume sind generell außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 21./28. Februar zu entfernen. Zu fällende Bäume und abzureisende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Entfernen auf eine Nutzung durch besonders geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Der uNB ist vor der Fällung/dem Gebäudeabriss eine Einschätzung durch die zuständige fachkundige Person vorzulegen. Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme der Bäume und Gebäude die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen bzw. Tiere vorgefunden werden, müssen in Absprache mit der uNB geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.
- Um überprüfen zu können, welche der in der Begründung unter 3.3 gelisteten Bäume nach der Anpassung der Planung endgültig gefällt werden, ist der uNB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein Baumbestandsplan mit Angaben zur Art, Stammumfang und Habitatstrukturen vorzulegen.

In den textlichen Festsetzungen:

- unter 2.2: Für die Pflanzungen ist ein Stammumfang von 18-20 cm zu wählen.
- unter 2.4: Für die Pflanzungen ist ein Stammumfang von 18-20 cm zu wählen. Es sind Bäume 1. Wuchsordnung in den nicht unterbauten Flächen zu pflanzen.
- unter 2.5: Auf unterbauten Flächen sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht zum Thema Neuordnung der zulässigen Bebauung wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ vom 06.06.2003 i.d.F. vom 23.06.2006 - rechtsverbindlich seit 03.07.2006 - wird für den im Plan vom 19.07.2024 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Die Neuordnung der Gebäudestrukturen orientiert an den aktuellen Wohnbedürfnissen durch Festsetzung von 3-geschossiger Wohnbebauung mit Tiefgaragen.
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. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 1 vom 19.07.2024 zum Bebauungsplan Nr. 02-24 „Östlich Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – Südlich Rennweg“ vom 06.06.2003 i.d.F. vom 23.06.2006 - rechtsverbindlich seit 03.07.2006 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.07.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

III. 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 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Vorabstellungnahme Klimaschutz

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Naturschutz