

**Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10-4 "Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße" durch Deckblatt Nr. 1 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>4</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>11.10.2024</b> (13.09.2024 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	18.09.2024
Sitzungsnummer:	72	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 45/9 Gemarkung Münchnerau nördlich der Mühlbachstraße und östlich der Weiherbachstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein nach V 10-4 erstellter drei- und viergeschossiger Gewerbebau. Zudem sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude und ein- und zweigeschossige Gebäude landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung im Umkreis vorhanden. Auf der betroffenen Fläche selbst befindet sich zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses unbebaute Wiesenfläche und entlang der östlichen Grenze eine Gruppe von Laubbäumen.

Die Erforderlichkeit zur Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 ergibt sich aus dem hohen Bedarf an Wohnraum, welchem durch eine verträgliche vertikale Nachverdichtung nachgekommen wird. Hierzu soll auf der unbebauten Wiesenfläche ein Neubau entstehen, welcher 10 Wohnungen beinhaltet. Ein Teil dieser Wohnungen soll eine einkommensorientierte Förderung erhalten, wodurch Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen entstehen. Das Planungskonzept sieht hierfür einen länglichen Baukörper mit vier Vollgeschossen und begrünten Flachdach vor. Dabei wird für das Gebäude eine Grundfläche von 295 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1150 m<sup>2</sup> erzielt. Im Vergleich dazu sind es im aktuellen Bebauungsplan Nr. 10-4 für diesen Bereich eine Grundfläche von 260m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 780m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Wohngebäudes soll durch eine separate Zufahrt über das östlich angrenzende Nachbargrundstück erfolgen und der dort bestehende Betrieb erhält eine eigene Betriebszufahrt. Die notwendigen Stellplätze werden entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Mischgebiet dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“, 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Klaubach-Weg“ und 10-80 „Greimethof-Ost“.

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 ausreichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Mühlbachstraße wird von den Stadtbuslinien 9 und 11 bedient.

Das Deckblatt Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10-4 „Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des vorhabenbezogenen 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 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.

### **Vorabstellungnahme Naturschutz**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Deckblatts 01 befinden sich Diskrepanzen bezüglich der an das Landesamt für Umwelt gemeldeten Ausgleichsflächen und der Ausgleichsflächen des städtischen GIS (dargestellt in untenstehender Abbildung). Dies wurde bereits bei einem Gespräch zwischen dem Fachbereich Naturschutz und das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung festgestellt. Um eine Bebauung oder eine Beeinträchtigung gemeldeter Ausgleichsflächen zu vermeiden, bittet der Fachbereich Naturschutz um einen Abstimmungstermin mit der Stadtplanung. Nach Abstimmung über die Lage der Ausgleichsflächen sollten zwischen dem Gebäude und den Ausgleichsflächen keine Überschneidungen mehr bestehen.

Den Empfehlungen der Vorabstellungnahme des Klimaschutzes vom 13.08.2024 schließt sich der Naturschutz inhaltlich an.

Ergänzend sind von Seiten des Naturschutzes folgende Belange zu beachten/umzusetzen:- Die zu entfernenden Bäume sind planlich und textlich darzustellen. Es sind Aussagen bzgl. deren Habitateignung (Baumart, Stammumfang und pot. Höhlen, abplatzende Rinde oder Bewuchs) zu machen.

- In Anlehnung an §5 Abs. 1 Satz 7 der Freiflächengestaltungssatzung soll auf Grund der Stellplatzzahl eine Eingrünung mit Sträuchern erfolgen.
- Sofern möglich, soll eine Fassadenbegrünung erfolgen.
- Große Fensterflächen sind so zu planen, dass ein Anprall von Vögeln effektiv verhindert wird.

### **Vorabstellungnahme Klimaschutz**

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst

- Südlicher Teil des Flurstücks 45/9, welcher aktuell großteils eine unbebaute Grünfläche mit Baumbestand (2 Bäume im westlichen Teil, dichter Baumbestand/Hecke im östlichen Teil) ist, sowie
- Kleine Fläche am südöstlichen Eck des Flurstücks 45/8, welche aktuell eine versiegelte Zufahrts-/Hoffläche ist.

Die aktuelle kleinklimatische Situation stellt sich (gemäß Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2023) wie folgt dar:

- Die humanbioklimatische Situation in der Nacht ist großteils günstig. Es findet eine nächtliche Abkühlung statt. Lediglich die versiegelte Hoffläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs weist eine ungünstige Situation auf.
- Die Aufenthaltsqualität tagsüber im Außenbereich an Sommertagen wird in der „Bewertungskarte Stadtklima Tagsituation“ als „mittel“, bzw. auf der Hoffläche am östlichen Rand als ungünstig eingestuft.
- Die Planungshinweiskarte zur Stadtklimaanalyse fordert für den Geltungsbereich, dass bei Nachverdichtungen über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende

Maßnahmen (beispielsweise Entsiegelung, Fassadenbegrünung, Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität) umzusetzen sind.

Es werden daher folgende Änderungen/Ergänzungen im Deckblatt empfohlen:

- Die Festsetzung des BPlans 10-4, wonach Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, ist so zu ergänzen, dass alle befestigten Flächen (auch Private Wege, Einfahrten und sonstige befestigte Flächen) wasserdurchlässig herzustellen sind.
- Im Deckblatt ist die Festsetzung des BPlans 10-4 „Je 5 PKW-Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen“ an die Festsetzungen in der Freiflächengestaltungssatzung anzugleichen (Je volle 4 Stellplätze mind. ein Baum zweiter Wuchsordnung).
- Das Flachdach des Wohngebäudes ist auch bei Installation von PV-Anlagen zu begrünen.
- Die Position des Fahrrad- und Müllabstellgebäudes ist so zu verschieben, dass der Erhalt des benachbarten Bestandsbaums sichergestellt werden kann.
- Das Flachdach des Nebengebäudes (Abstellflächen für Fahrräder und Müll) ist zu begrünen.
- Die Anzahl der Stellplätze soll dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung entsprechen.
- Der Kinderspielplatz ist in Übereinstimmung mit der Freiflächengestaltungssatzung von der Verkehrsfläche mit einer mind. 1,5 m tiefen Strauchhecke abzuschirmen.

## I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Kenntnis genommen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10-4 „Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße“ vom 09.03.2006 i.d.F. vom 25.07.2008 - rechtsverbindlich seit 15.09.2008 - wird für den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.09.2024 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 Erforderlichkeit zur Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 ergibt sich aus dem hohen Bedarf an Wohnraum, welchem durch eine verträgliche vertikale Nachverdichtung nachgekommen wird.  
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 11.10.2024 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der Vorhabenträger
  - 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 - Projektunterlagen

Anlage 3 - Projektunterlagen

Anlage 4 - Vorabstellungnahme Naturschutz

Anlage 5 - Vorabstellungnahme Klimaschutz