

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a "An der Weiherbachstraße - südlich Mühlbachstraße"

## I. Aufstellungsbeschluss

## II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>4</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>28.02.2025</b>	Stadt Landshut, den	30.01.2025
Sitzungsnummer:	<b>77</b>	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

### Vormerkung:

#### **Planungsanlass und Erfordernis**

Der Eigentümer der Flur-Nr. 142/30 Gmkg. Münchnerau plant die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit gemischter Nutzung und einer Kindertagesstätte. Der hohe Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil Münchnerau sowie der generell hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Landshut begründen das städtebauliche Erfordernis dieses Vorhabens.

Zusätzlich sollen auf den nördlich hiervon befindlichen Flächen mit den Flur-Nrn. 45/1, 97, 142/46 und 248/12 (jeweils Gmkg. Münchnerau) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache geschaffen werden. Wenngleich die bauliche Realisierung der sog. „Feuerwache Münchnerau“ mit Beschluss des Plenums vom 13.12.2024 zunächst bis zum Haushaltsplenum 2025 zurückgestellt wurde, wird es dennoch als sinnvoll erachtet die Fläche angesichts der fehlenden Standortalternativen vorab planungsrechtlich zu sichern. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich dabei aus dem Bedarf an einer flächendeckend modernen und leistungsfähigen Rettungsinfrastruktur.

Für die restlichen Flächen des Planungsgebiets sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von dem Umgebungsmaßstab angepassten, drei- bis viergeschossigen Gebäuden für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden.

Im Zusammenspiel von Kindertagesstätte, Feuerwehrhaus sowie Gewerbe- und Wohnnutzung und weiteren Mischnutzungen in der Umgebung soll am Ortseingang des Stadtteils Münchnerau ein zentraler Ort mit hoher funktionaler Dichte an guter Verkehrsanbindung entstehen.

Um die Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ erforderlich.

#### **Ausgangssituation**

Das ca. 1,23 ha umfassende, nahezu ebene Planungsgebiet liegt am Nordrand des Siedlungskerns des Stadtteils Münchnerau und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der für die Kindertagesstätte vorgesehene südliche Teilbereich wird im Norden durch die Mühlbachstraße begrenzt, während er im Osten und Westen von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen eingefasst wird. Im Süden wird er durch eine außerhalb des Planungsgebiets befindlich Baumhecke von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt. Im südlichen Teilbereich selbst sind zwei alte Apfelbäume mit viel Totholzanteil und einer offensichtlich erkennbaren Spechthöhle vorhanden.

Der größere, u.a. für die Feuerwache vorgesehene, nördliche Teilbereich befindet sich zwischen der Mühlbachstraße im Süden und der unmittelbar nördlich angrenzenden Staatsstraße 2045 (Theodor-Heuss-Straße). Im Westen grenzt er an weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten an die Weiherbachstraße. An eine Unterführung unter der Theodor-Heuss-Straße anschließend verläuft im Osten des nördlichen Planungsgebiets ein Fahrradweg, welcher durch eine Baumreihe von der Weiherbachstraße getrennt ist und in südlicher Richtung in die Mühlbachstraße mündet.

Die Erschließung beider Teilbereiche soll über die Mühlbachstraße erfolgen, welche das Planungsgebiet in west-östlicher Richtung durchschneidet und über die Weiherbachstraße eine effiziente Verkehrsanbindung an die St 2045 bzw. das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ermöglicht. Neben der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs für die zukünftigen Bewohner des Quartiers, wird hierdurch auch die Einhaltung von Hilfsfristen durch die Feuerwehr begünstigt.

### **Planerische und rechtliche Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das gesamte Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) und entspricht somit grundsätzlich der im Bebauungsplan Nr. 10-83/5a vorgesehenen Nutzungsmischung. Zur langfristigen Sicherung des vorgesehenen Feuerwehrstandorts, ist es aber dennoch vorgesehen den seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 84 zu ändern und teilflächig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auszuweisen. Der Landschaftsplan, der das Planungsgebiet als Siedlungsfläche kennzeichnet und eine Baumreihe am Nordrand der Mühlbachstraße darstellt, bedarf dagegen keiner Änderung.

Der zwischen den Teilbereichen Nord und Süd befindliche Abschnitt der Mühlbachstraße liegt vollständig innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“, welcher einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg im Anschluss an die Verbindung entlang der Weiherbachstraße festsetzt und die im Landschaftsplan verzeichnete (noch nicht bestehende) Baumreihe aufgreift. Wenngleich der Bebauungsplan Nr. 10-83/4 teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 10-83/5a überplant wird, sollen die ursprünglichen Festsetzung soweit möglich in die Neuplanung übernommen werden, um sowohl eine multimodale Verkehrsanbindung als auch eine bestmögliche grünordnerische Einbindung zu gewährleisten.

### **Umweltbedingungen**

Neben dem Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Weiherbachstraße soll auch die im Landschaftsplan sowie im Bestandsbebauungsplan Nr. 10-83/4 verzeichnete Baumreihe entlang der Mühlbachstraße in den Bebauungsplan Nr. 10-83/5a übernommen werden. Insgesamt soll sich die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a, in Anlehnung an eine gemeinsame Vorabstellungnahme des Klimaschutzmanagements und des Fachbereichs Naturschutz vom 27.01.2025, am sog. „Savannenprinzip“ (Wiesenflächen mit lockerem Baumbestand) orientieren, um einer zu starken Aufheizung der Flächen entgegenzuwirken.

Um dem Verlust von Habitatstrukturen im Zusammenhang mit den beiden zu fällenden Bäumen im südlichen Teil des Geltungsbereichs entgegenzuwirken, ist nach derzeitigem Stand u.a. die Anbringung von Nistkästen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel vorgesehen. Eine Konkretisierung von Artenschutzmaßnahmen soll, wie in der Vorabstellungnahme des Sachgebietes Naturschutz und des Klimaschutzmanagements gefordert, im weiteren Verfahrensverlauf anhand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgen.

Zur Erbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs soll in der Folge zunächst eine Aufwertung des gem. Art. 23 BayStrWG notwendigen 20 m breiten Schutzstreifens zwischen der geplanten Bebauung und der St 2045 im äußersten Norden des Planungsgebiets geprüft werden. Auch eine (teilweise) Kompensation auf einer externen Ökokontofläche der Stadt Landshut ist denkbar. Hierzu fanden bereits Abstimmungen zwischen dem Sachgebiet Naturschutz und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt.

Darüber hinaus ist der Vorabstellungnahme des Klimaschutzmanagements und des Sachgebietes Naturschutz zu entnehmen, dass die vorgelegten städtebaulichen Entwürfe eine Bebauung quer zu einer im Rahmen der Stadtklimaanalyse ermittelten Kaltluftströmung vorsehen, welche einen Beitrag zur Entlastung des südlich gelegenen Siedlungsraums leisten kann. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude bzw. Baurahmen, auch mit Blick auf eine Reduzierung der Barrierewirkung, soll im weiteren Verfahrensverlauf erfolgen. Jedoch ist bereits anzumerken, dass eine grundlegende Änderung der Gebäudeorientierung vsl. erhebliche schallschutztechnische Nachteile in Hinblick auf die räumliche Nähe zur Staatsstraße 2045 mit sich brächte und die Durchströmung der südlich des Planungsgebiets gelegenen Flächen bisher ohnehin schon durch die unmittelbar angrenzende dichte Baumhecke behindert wird.

Weitere aus der Vorabstellungnahme des Klimaschutzmanagements und des Sachgebietes Naturschutz hervorgehende Bedenken gelten dem durch die Planung verursachten Flächenverbrauch. Der Anteil der versiegelten Flächen in Folge des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a soll daher so gering wie möglich gehalten werden. Der Vorschlag einer Umpositionierung der dem

nördlichen Teilbereich zugeordneten Stellplätze an die Mühlbachstraße wird insbesondere mit Blick auf mögliche Konflikte zum hier geplanten Fuß- und Radweg geprüft.

Da das Planungsgebiet gemäß den hydraulischen Berechnungen des Sturzflutrisikomanagement-Konzepts bei einem für dieses Gebiet maßgeblichen hundertjährigen Niederschlagsereignis erheblich von Starkregenabfluss betroffen ist, sollen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10-83/5a umfassende Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur Ausgestaltung von Einfriedungen sowie zur Dachbegrünung aufgenommen werden.

In einer Vorabstellnahme des Sachgebietes Umweltschutz zum Immissionsschutz vom 28.01.2025 wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet sowohl von der Staatsstraße 2045 ausgehende Schallimmissionen als auch von den benachbarten Hofstellen ausgehende Geruchsmissionen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der jeweiligen Immissionsintensität sowie zur Entwicklung geeigneter Gegenmaßnahmen, sollen im weiteren Verfahrensverlauf ein Schallgutachten und ein lufthygienisches Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Von der geplanten Feuerwache ausgehenden Lärmemissionen in Folge von Rettungseinsätzen kann zwar eine gewisse Sozialadäquanz unterstellt werden, doch müssen diese dennoch untersucht werden. Ebenso müssen alle denkbaren organisatorisch möglichen Maßnahmen zur Geräuschminderung ergriffen und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sowie dessen Umgebung zu gewährleisten soll eine gutachterliche Untersuchung der tatsächlich erwartbaren Immissionswerte sowie dementsprechender Gegenmaßnahmen beauftragt werden.

### **Planungsziele**

Der Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“, dient damit vorrangig

- der Entwicklung eines zentralen Ortes mit vielfältigen Nutzungen am Ortseingang des Stadtteils Münchnerau
- der gestalterischen Aufwertung des Ortseingangs
- der Bereitstellung einer modernen und leistungsfähigen Rettungsinfrastruktur
- der flächendeckenden Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten
- der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in gut erschlossener Ortslage
- der harmonischen städtebaulichen Einbindung in die nähere Umgebung
- der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Schall- und Geruchsmissionen sowie
- der Schaffung und dem Erhalt klimatisch wertvoller Grünstrukturen

### **Planungskonzept**

Für die geplante Kindergartennutzung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a soll im Erdgeschoss und in Teilen des 1. Obergeschosses eine Kindertageseinrichtung mit Raum für eine Krippengruppe sowie drei Kindergartengruppen entstehen und für den Rest des 1. Obergeschosses sowie für das gesamte 2. Obergeschoss eine Wohnnutzung.

Insgesamt sollen dabei nach derzeitigem Planungsstand sieben Wohneinheiten entstehen. Anknüpfend am Planungskonzept des Vorhabenträgers soll ein am Baukörper orientiertes Baukörper festgesetzt werden, welches einer GRZ von ca. 0,4 entspricht und somit die Vorhaltung ausreichender Freiflächen für den Außenbereich des geplanten Kindergartens sowie für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet. Die beiden hier befindlichen morschen Apfelbäume müssen insbesondere zum Schutz der Kindergartenkinder voraussichtlich entfernt werden. Demgegenüber soll die Ersatzpflanzung mehrerer standortgerechter Laubbäume festgesetzt werden. Flächen für Garagen und offene Stellplätze sind östlich des Hauptgebäudes sowie in dessen Norden entlang der Mühlbachstraße vorgesehen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurde ebenfalls bereits ein städtebauliches Grobkonzept angefertigt (vgl. Anlagen), welches im weiteren Verfahrensverlauf als Planungsgrundlage dienen soll. Hierin fanden insbesondere die speziellen Anforderungen an die Erschließung von Feuerwachen sowie die Einpassung der Gebäudekubaturen in die Umgebungsbebauung Berücksichtigung. Der für die Feuerwache unerlässliche Übungsplatz wurde aus Gründen des Immissionsschutzes im rückwertigen Teil des Planungsgebiets platziert.

Er wird ebenso wie die notwendigen Stellplätze getrennt von der Fahrzeughalle erschlossen, um in Notfallsituationen einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten. Die Platzierung einer durchgängigen Stellplatzfläche im Norden des Planungsgebiets dient der Fortführung der durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10-4 „Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-

Heuss-Straße“ definierten städtebaulichen Strukturen, während die übrigen Parkierungsflächen eine deutliche Trennung zwischen Feuerwehr- und Mischgebietenutzung indizieren. Ausrichtung, Geschossigkeit und Grundflächen der gemischt genutzten Gebäuderiegel im Nordosten des Planungsgebiets orientieren sich an den vorhandenen und geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich als auch in der weiteren Umgebung. Die Erdgeschosszonen sollen analog der geplanten Art der Nutzung als Mischgebiet einer Nicht-Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Damit wird sichergestellt, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein stimmiges Gesamtkonzept in ortsbildprägender Lage erzielt werden kann. Aufgrund des noch fehlenden Vorhabensbezuges in diesem Bereich sollen die Festsetzungen dort einen ausreichenden Umsetzungsspielraum zulassen.

### **Planungsverfahren**

Aufgrund der Lage im angeordneten Außenbereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ im Regelverfahren nach §§ 2-4c BauGB. Die im Rahmen dessen notwendige Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

### **Auswirkungen der Planung / Kostenneutrale Bauleitplanung**

Bei rund 30 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a möglichen Wohneinheiten, ist mit einem Zuzug von ca. 65 Einwohnern zu rechnen. In Folge der Planung ergibt sich somit ein überschlägiger Bedarf von einem Kinderkrippenplatz, zwei Kindergartenplätzen und zwei Grundschulplätzen. Der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen kann dabei durch Errichtung der geplanten Kindertageseinrichtung mit insgesamt 3 Kitagruppen und 1 Krippengruppe im südlichen Geltungsbereich gedeckt werden.

In Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ ist mit Planungswertzugewinnen auf Seiten der Vorhabenträger zu rechnen. Mit Beschluss des Bausenats vom 17.01.2025 wurde die Verwaltung für solche Fälle aufgefordert, in Verhandlungen mit den Planungsbegünstigten zu treten, um auf Grundlage eines Zwischenerwerbsmodell einen Ankauf von möglichst 50 % der jeweils überplanten Flächen zu erörtern. Für den Fall des Eigentümers der Flur-Nr. 97 verliefen diese Verhandlungen bislang positiv, sodass ca. 47% der Fläche der Stadt Landshut zur Nutzung als Feuerwehrstandort zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Falle der Flur-Nr. 142/30 wird dagegen von einer Planungsgewinnabschöpfung abgesehen, da auf ca. 50 % der zukünftig zulässigen Geschossfläche ohnehin eine im öffentlichen Interesse stehende Kindertagesstätte Einzug halten soll. Ebenfalls wird die Anwendung des Zwischenerwerbsmodells für das nur 694,00 m<sup>2</sup> große und mit vergleichsweise geringem Planungswertgewinn verknüpfte Grundstück Flur-Nr. 45/1 ausgesetzt.

Die Planungsbegünstigten sind jedoch generell jeweils anteilig an den Planungs- und Folgekosten der Planung zu beteiligen. Diese belaufen sich auf Grundlage des vorgelegten Planungskonzepts aktuell auf circa 130.000 € für alle Grundstücke.

## **I. Aufstellungsbeschluss**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen
2. Den in der Vormerkung dargelegten Planungszielen und dem Planungskonzept wird zugestimmt.
3. Für das im Plan vom 28.02.2025 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 10-83/5a und die Bezeichnung „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“.
4. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die von der Planung begünstigten 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.
5. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

## **II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 zur Aufstellung

Anlage 3 – Planungskonzept des Büros BBV Architekten Partnerschaft mbB

Anlage 4 – Planungskonzept des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Anlage 5 – Vorabstellungnahme von Klimaschutzmanagement und Fachbereich Naturschutz

Anlage 6 – Vorabstellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz