

Beschl.-Nr. 11

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 10.06.2011

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/1a "Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg" durch Deckblatt Nr. 9 gem. § 13a BauGB  
I. Änderungsbeschluss  
II. Grundsatzbeschluss  
III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                    
mit    --    gegen    --    Stimmen                    beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Der seit 19.12.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ setzt für das Planungsgebiet ein reines Wohngebiet mit insgesamt 11 (13 Hauseinheiten) max. 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach oder Walm- bzw. Krüppelwalmdach fest. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt, die allerdings auch bei voller Ausschöpfung der Baufenster nicht umgesetzt werden kann. Aus den Größen der Bauräume errechnet sich für das Planungsgebiet unter Einbeziehung der als Nebenanlagen festgesetzten Garagen eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 2420m<sup>2</sup>. Ohne Einbeziehung der Garagen ergeben sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 2120m<sup>2</sup> und eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 4320m<sup>2</sup>. Möglich ist zusätzlich der Ausbau der Dachgeschosse (wenn dadurch keine Vollgeschosse entstehen), wodurch sich die Wohnfläche gegenüber Lösungen mit zwei Vollgeschossen und ohne Dachgeschoss um maximal ca. 40% erhöhen ließe. Die Gesamtfläche der Privatgrundstücke beträgt ca. 10200m<sup>2</sup>. Die Erschließung der nordwestlichen 5 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser (9 Wohngebäude) im Planungsgebiet des Deckblattes 9 erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer, die südöstlichen 4 Wohngebäude werden über einen Fußweg, der dann über die eine Brücke über die Restpfettrach das Planungsgebiet mit der Wenigstraße verbindet. Entlang der Restpfettrach ist ein Fußweg mit 2,50m Breite und beidseitig daran anschließend eine Verkehrsgrünfläche (Gesamtbreite: 5,00m) geplant.

Ebenfalls zum Umgriff des Bebauungsplanes gehört der Bereich des Deckblattes 7, rechtsverbindlich seit 05.02.2007. Festgesetzt ist größtenteils eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, sowie private

Grünflächen an beiden Seiten. Am nördlichen Ende bis zur Einmündung der oben genannten öffentlichen Stichstraße ist eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Gebiet des Deckblattes 9 ist aufgrund der bis vor kurzem vorhandenen Eigentumsverhältnisse nur auf der Flurnummer 2090 mit einem Wohnhaus inkl. Garage (jetzt Parzelle 5) und auf der Flurnummer 2090/7 mit einem Nebengebäude bebaut. Der Fußweg entlang der Restpfettrach ist ebenfalls noch nicht erstellt worden.

Die Planungsbegünstigten beantragen nun, das Gebiet des Deckblattes auf Basis aktueller Wohnbedürfnisse umzuplanen. Dabei sollen zusätzlich zu dem einen bestehenden 13 neue, max. 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldach (Neigung 15-25°) entstehen. 10 davon weisen eine Grundfläche von 110,5m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 221m<sup>2</sup> (Parzellen 1-4 und 9-14), 2 eine Grundfläche von 135m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 270m<sup>2</sup> (Parzellen 7 und 8), sowie eines (Parzelle 6) eine Grundfläche von 210m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 420m<sup>2</sup> auf. An den Gebäuden der Parzellen 1-4 und 9-14 angeschlossen ist eine eingeschossige Anbauzone mit 19,5m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Parzellen 6-8 erhalten einen eingeschossigen Erweiterungsbau mit Satteldach (Neigung wie Hauptgebäude) und einer Grundfläche von 98,5m<sup>2</sup> (Parzelle 8) bzw. 133,5m<sup>2</sup> (Parzellen 6 und 7), in den auch Garagen integriert sind. Den Parzellen 1-4 sowie 9-14 ist jeweils auch eine Garage mit 63m<sup>2</sup> (Parzellen 9, 10, 13 und 14), 73,5m<sup>2</sup> (Parzelle 11), 60,5m<sup>2</sup> (Parzelle 12), 69m<sup>2</sup> (Parzelle 1), 71m<sup>2</sup> (Parzelle 2) oder 75m<sup>2</sup> (Parzellen 3 und 4) Grundfläche zugeordnet. Der Parzelle 6 ist eine 36m<sup>2</sup> große Garage direkt am Mooswiesenweg zugeordnet. Das vom südöstlich benachbarten Flurstück 1221 in das Planungsgebiet hineinragende Baufenster bleibt in der Planung erhalten. Für diese Planung lassen sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,46 ermitteln. Der Planentwurf ermöglicht eine Geschossfläche für die Hauptwohngebäude auf 3.365 m<sup>2</sup> plus 244 m<sup>2</sup> Bestandsgebäude. Zusätzlich für Garagen und eingeschossige Anbauten sind Flächen von 1.077,5 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan inkl. Bestand vorgesehen. Die überbauten Flächen erhöhen sich durch die heute üblichen Garagendimensionen, die realisierbaren Wohnflächen werden aber nicht erhöht, sondern reduzieren sich aufgrund der nicht ausbaufähigen Dachgeschosse. Die Gesamtfläche der Privatgrundstücke beträgt 10700m<sup>2</sup> (davon ca. 872m<sup>2</sup> private Verkehrsflächen). Innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur eine Wohneinheit ergänzt durch eine Einliegerwohnung zulässig, um das Entstehen von Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuseranlagen zu unterbinden.

Die Erschließung der Parzellen 1 bis 5 erfolgt direkt vom Mooswiesenweg aus, der wie in Deckblatt 7 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Außerdem ist eine Stichstraße, ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, vorgesehen, die zusammen mit zwei davon abzweigenden, als private Verkehrsflächen festgesetzten Stichen die Erschließung der restlichen Parzellen übernimmt. Die Wegeverbindung entlang der Restpfettrach und der Übergang in Richtung Wenningstraße bleiben in der Planung erhalten und auch an die o.g. Stichstraße angeschlossen. Damit wird die Vernetzung für den Fußgänger- und Radverkehr im Quartier sichergestellt.

Der Bereich entlang der Restpfettrach wurde im Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Landshut untersucht. Die Ergebnisse des Gewässerentwicklungskonzeptes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abwägung mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich des bestehenden Baurechts und der nur marginal vorhandenen Grünordnung, entsprechend zu berücksichtigen. Weitere Belange der Grünordnung wie die Erhaltung der bestehenden Hecke entlang der Parzellen 12-14, sowie die Entfernung des Walnussbaumes in der Parzelle 13, der Abstand der Privatgrundstücke zur Böschungskante der Restpfettrach und der Erhalt des Baumbestandes am Flutmuldendamm wurden im Vorfeld mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt.

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 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. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet endet südlich des Geltungsbereiches an der Grenze der Gemarkungen Altdorf und Landshut, das amtlich kartierte Biotop LA-0037-001 ragt an der Südostecke nur einige Meter in das Planungsgebiet hinein. Das amtlich kartierte Biotop LA-0033-009 beschränkt sich auf den Bereich des Flutmuldendamms und ist von Bebauung freigehalten. 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. 9 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ wird weitgehend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist innerhalb des Geltungsbereiches das oben genannte bestehende Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diese Darstellung ist nicht korrekt, das Landschaftsschutzgebiet endet, wie oben erwähnt, südlich des Geltungsbereiches. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - wird für den im Plan dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 9 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Die Neuordnung der Gebäudestrukturen und -anordnungen, orientiert an den aktuellen Wohnbedürfnissen, sowie die Überarbeitung der Erschließung durch Einplanung eines verkehrsberuhigten Bereiches, sowie von zwei privaten Verkehrsflächen als Stichstraßen unter Beibehaltung der bereits geplanten öffentlichen Wegebeziehungen, um die Vernetzung für Fußgänger- und Radverkehr im Quartier sicherzustellen.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die 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 Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss: 10 : 0

## II. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 9 vom 10.06.2011 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 – rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 10.06.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

### 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: 10 : 0

Landshut, den 10.06.2011

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister