

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ durch Deckblatt Nr. 1

Für das Grundstück Flurnummer 1227 Gemarkung Altdorf, mit einer Fläche von ca. 1.510m² wurde ein Antrag auf Änderung der Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 gestellt. Der Antragsteller plant ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Obergeschoss inklusive einer erdgeschossigen Anbauzone mit Garage. Der Bauort liegt im westlichen Randbereich des sogenannten „Bahnhofswaldes“, angrenzend an das Siedlungsgebiet „Löschbrand Erweiterung Ost“.

Der von der vorliegenden Planung hauptsächlich betroffene östliche Grundstücksanteil ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Fläche für Bahnanlagen mit Grünfunktion dargestellt. Der Landschaftsplan ergänzt die Darstellung mit zwei amtlich kartierten Biotopen, eines davon verläuft über das betroffene Gebiet.

Der gültige Bebauungsplan 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ legt für den westlichen Grundstücksbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Gebaut werden darf ein Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss. Der Dachgeschossausbau wurde untersagt. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 23 – 28 ° festgelegt. Auf eine Bepflanzung zwischen den einzelnen Wohngruppen und am Rand des Baugebiets wurde hingewiesen. Der östliche Spitz des Grundstückes ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Der auf der Flutmuldenseite gelegen Pflegeweg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Straßentrasse festgesetzt.

Aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit und seiner Bedeutung als ruhiges Gebiet im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie, wurde mit Beschluss vom 23.06.2016 die Untere Naturschutzbehörde beauftragt, für den Umgriff des „Bahnhofswaldes“, inkl. des gegenständlichen Grundstückes, das Verfahren zur Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 52 BayNatSchG vorzubereiten und durchzuführen. Aus dem ursprünglichen Umgriff des geplanten Landschaftsbestandteils wurde im Jahr 2018 um das betreffende abgemarkte Eckstück reduziert. Aufgrund einer konkreten Anfrage, ob hier in der Vergangenheit Wald gerodet worden ist, erklärte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Fläche als nicht dem Wald zugeordnet.

Vor Ort besteht die Siedlung um den Millöckerweg aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß. Das gegenständliche Flurstück liegt in der Verlängerung zur Randbebauung am südexponierten Damm der Flutmulde. Die Erschließung der geplanten Bebauung wird über eine vorhandene private Anliegerstraße ermöglicht. Der auf der Flutmuldenseite gelegene Pflegeweg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Straßentrasse festgesetzt. Das Grundstück ist mit einer Abwasserleitung DN 1000 und einer Gashochdruckleitung belastet. Die Gashochdruckleitung wird in nächster Zeit zurück gebaut, so dass die geplante Bebauung entsprechend abgerückt werden kann. Der Bahnhofswald wird im Altlastenkataster geführt; das gegenständliche Grundstück liegt direkt angrenzend und sollte diesbezüglich im Verfahren überprüft werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine geordnete Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur am Rande des Bahnhofswaldes zu etablieren, im Einklang mit den wichtigen Wirkungen und Aspekten des Bahnhofswaldes für Natur und Mensch.

Für die beschriebene geplante Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplanes 03-75/2 mit dem Deckblatt Nr. 1 erforderlich. Festzulegen sind unter anderem Lage, Art und Maß der Bebauung, um die Auswirkungen auf den Bahnhofswaldes als so gering als möglich zu halten.

Die Änderung des Bebauungsplanes 03-75/2 mit Deckblatt Nr. 1 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

Landshut, den 18.12.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.12.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Bausenat 18.12.2020