

B E G R Ü N D U N G
zur Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 08-25
„Östlich Hl. Blut“
durch Deckblatt Nr. 11

Die Fl.Nr. 266, Gem. Berg ob Landshut wird zur Zeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Die Fl. Nr. 267/5 wird als Straßenverkehrsfläche (Schaberlgasse) verwendet. Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Straßenverkehrsfläche (Fl.Nr. 267/5), als abschirmende Grünfläche (Fl.Nr. 266 (teilweise)) sowie als Wohnbaufläche (Fl.Nr. 266 (teilweise)) ausgewiesen. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen sowie die erwähnte Grünfläche als abschirmende Grünfläche. Der Bebauungsplan 08-25 "Östlich Hl. Blut" vom 22.06.1967 i.d.F. vom 02.12.1976 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - weist auf der Fl. Nr. 267/5 eine Straßenverkehrsfläche (Schaberlgasse) mit einer Breite von 4,5 m aus. Die verbleibenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, mit dem Hinweis „Obstgarten“

Auf den landwirtschaftlichen Flächen befinden sich 10 Obstgehölze von denen ca. 6 Bäume erhalten werden können. Nördlich an das Planungsgebiet angrenzen besteht ein Gehölzsaum. Östlich und westlich angrenzend an das Planungsgebiet sind landwirtschaftlichen Hofstrukturen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und bis zu zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorhanden. Im weitem westlichen Umfeld des Planungsumgriffs befinden sich die Einzeldenkmäler, die spätgotische Kath. Pfarrkirche Hl. Blut, Mitte 15. Jh. (D-2-61-000-591) und das Einzeldenkmal Pfarrgasse 7 und 9 (D-2-61-000-590). Im Umgriff der Pfarrkirche Hl. Blut ist ein Bodendenkmal (D-2-7438-0342) verzeichnet. Das anschließende wohnbaulich geprägte Umfeld ist durch Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Die umgebende Bebauung wurde im westlichen Bereich im Rahmen von § 34 BauGB entwickelt, im östlichen Bereich sieht der Bebauungsplan 08-25 "Östlich Hl. Blut" im wesentlichen zweigeschossige Wohnstrukturen in unterschiedlichen Typologien vor, die nahezu gänzlich realisiert wurden. Insgesamt wurde der Bebauungsplan 08-25 "Östlich Hl. Blut" durch 10 Deckblätter geändert.

Die Infrastruktur des Ortsteils Hofberg mit der ortstypischen Nahversorgungsstruktur (Grundversorgung), Grundschule, Kindergarten und Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig erreichbar. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die Schaberlgasse.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielsetzungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und dem hohen Bedarf an individuellen Wohnstrukturen, insbesondere der ansässigen Bevölkerung. Eine erschlossene, integrierte Fläche kann somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit §13b BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 10.000 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.

Landshut, den 28.01.2022
Stadt Landshut

Landshut, den 28.01.2022
Referat Bauen und Umwelt

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 28.01.2022