

**B E G R Ü N D U N G**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 06-74**  
**„Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“**

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Handleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93“. Südöstlich tangiert das Biotop „Waldbestand östlich Schweinbach“ (Nr. LA-0155-001) den Geltungsbereich. In diesem Bereich befindet sich zudem das Bodendenkmal „D-2-7439-0056“ (Verebnetes Grabenwerk wohl mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Nordöstlich grenzt das Planungsgebiet an eine landwirtschaftliche Fläche an.

Das Gebiet wird über die Straße „Am Föhrenanger“ von den Stadtwerken versorgt. Die Entwässerung erfolgt über private Kanäle, deren Verlauf der Stadt Landshut nicht bekannt ist. Im Bereich „Am Föhrenanger Nr. 1“ besteht eine private aufgelassene Klärgrube. Diese wurde zu einem Durchlaufschacht umfunktioniert und leitet das Abwasser in den öffentlichen Kanal.

Gemäß dem „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“ besteht ein hohes bis sehr hohes Risiko an den Nebengebäuden des Anwesens „Am Föhrenanger Nr. 11“. Diffus ablaufendes Wasser aus den Hanggebieten im Nordosten und Südwesten führen zu weiteren Betroffenheiten von Gebäuden.

Neben einer Vielzahl kleiner Weiler und Einzelgehöfte existieren auch noch einige Dörfer im Hügelland wie z. B. Schweinbach, die sich ihren dörflichen Charakter teilweise bewahren konnten. Allerdings hat Schweinbach durch Neubauten seinen typischen Charakter weitgehend verloren.

Das Gebiet im Ortsteil Schweinbach, östlich der Wildbachstraße ist geprägt durch die heterogene Baustruktur aus Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen. Als Dachform ist größtenteils Satteldach anzutreffen. Es ist nur ein Flachdach vorzufinden.

Das Planungsgebiet weist eine Problematik im Bereich der Erschließung auf. Die Straße „Am Föhrenanger“ mit der Fl.Nr. 957/10, Gemarkung Schönbrunn, ist eine Privatstraße. Über ein Geh- und Fahrrecht besteht für die Anlieger die Möglichkeit ihre Grundstücke zu erreichen. Das Straßenstück mit der Fl.Nr. 957/8, Gemarkung Schönbrunn, ist in Besitz der Anlieger. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßenbreite von 3 Metern in Teilbereichen der Straße „Am Föhrenanger“ unterschritten wird.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund mehrerer eingehender Bauanträge zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet, zum Teil in einem Maß, das über die städtebaulichen Ziele und die Funktionsfähigkeit der Erschließung hinausgeht. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Derzeit liegen für den Geltungsbereich drei Bauanträge vor. Bei den Bauvorhaben werden zum einen zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten, die auf einem Grundstück in Hanglage mit zwei Vollgeschossen und Flachdach errichtet werden, dargestellt. Zum anderen wird ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, ebenfalls mit Flachdach, beantragt. Der dritte Bauantrag handelt von einem Anbau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer zusätzlichen Doppelgarage. In Anlehnung an den Bestand erfolgt der Anbau mit Satteldach und für die Doppelgarage wurde ein Pultdach als Dachform gewählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-74 „Östlich Wildbachstraße – Am Föhrenanger“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes 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.

Landshut, den 07.04.2022  
Stadt Landshut

Landshut, den 07.04.2022  
Referat Bauen und Umwelt

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 07.04.2022