

B E G R Ü N D U N G
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 03-66/2
„Nördlich Pflaumenweg“

Das Verfahren zum Bebauungsplan 03-66 „Bereich zwischen Pflaumenweg und Altdorfer Straße nördlich der Wolfgangsschule“ wurde am 12.11.2021 eingestellt. Um das nachfolgend beschriebene Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Das gesamte Planungsareal ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Landshut, beides rechtverbindlich seit 03.07.2006, als Grünfläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Im Norden und Westen befinden sich laut Flächennutzungsplan gliedernde und abschirmende Grünflächen. Derzeit werden diese Flächen für die Landwirtschaft genutzt.

Hinsichtlich der Anbindung an größere Naherholungsgebiete sind laut dem Landschaftsplan der Stadt Landshut Defizite vor allem im Bereich Wolfgangssiedlung zu finden. Erste Ansatzpunkte sollten dahin gehen, begrünte Wegeverbindungen zu schaffen und stark landwirtschaftlich genutzte Landschaften mit Kleinstrukturen anzureichern. Hecken- und Baumpflanzungen tragen zur Anreicherung des Landschaftsbildes und somit zur Steigerung der Erholungsqualität bei. Innerhalb der Siedlungsteile ist darauf hinzuwirken, dass die Qualität der Freiräume verbessert wird. Dazu gehört beispielsweise die Pflanzung von Bäumen oder auch die Anlage kleiner Grünflächen, die monotone Siedlungsflächen gliedern und raumbildend wirken.

Vor allen Dingen sollen auch größere und kleinere Parkanlagen entstehen, die auf ganz unterschiedliche Weise und nicht zweckgebunden genutzt werden können, z.B. als Wiesenflächen für Ballspiele, als Spaziergelände oder allgemein zur ruhigen Erholung. Solche großzügig bemessenen Park- und Grünanlagen gehören zur erforderlichen Infrastruktur von Oberzentren. Defizitbereiche finden sich in der Wolfgangssiedlung. Durch die Ausweisung neuer Grünstrukturen und die Etablierung kleinerer und größerer Grünachsen entlang von Wegen und Straßen soll hier zumindest zum Teil Abhilfe geschaffen werden.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung ist gemäß dem Landschaftsplan unter anderem der Ortsteil Wolfgang-Siedlung.

Der ganz überwiegende Teil des Planungsgebietes wird zurzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Norden durchquert eine Hochspannungsleitung das Planungsgebiet.

Das anschließende wohnbaulich geprägte Umfeld ist durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gekennzeichnet. Im Süden schließt das Wohngebiet „Westlich des Pflaumenweges“ an das Planungsgebiet an. Im Osten erstreckt sich die Heimgartenanlage.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über den Pflaumenweg. Die Infrastruktur des Stadtteils Wolfgang mit der ortstypischen Nahversorgungsstruktur (Grundversorgung), Grundschule, Kindergarten und Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Clara-Viebig-Straße Linie 8 und 108, Bushaltestelle Weidenweg Linie 3 und 101) ist fußläufig erreichbar.

Im weiteren östlichen Umfeld des Planungsumgriffs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0033 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich auf einer Hochwasserrisikofläche (HQ_{extrem}). Gemäß dem „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement“ befinden sich im Planungsgebiet Geländemulden. Bei einem Starkregenereignis N100 wird in diesen eine Wassertiefe von ca. 0,5 – 1,0 m erreicht.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 7.400 m². Davon sind 3.940 m² für die Bebauung mit Doppelhäuser und Dreispänner sowie deren Erschließung geplant. Die einzelnen Grundstücksgrößen liegen zwischen 656 m² und 942 m² und weisen eine GRZ zwischen 0,29 und 0,33 auf. Die GFZ liegt bei 0,44 – 0,53. Es sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern errichtet werden. Die Dächer haben eine Dachneigung von 35°. Die Planung

nimmt die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung auf. Nördlich der geplanten Erschließung entsteht ein Bereich für die Heimgartenanlagen mit einer Fläche von 3.460 m².

Die Erschließung ist über die Ortsstraße „Pflaumenweg“ im Südosten gesichert. Der daran anschließende Fuß- und Radweg muss für die Erschließung des Gebietes entsprechend ausgebaut werden. Dieser ist derzeit als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet.

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. § 13b i.V.m. §13a 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 07.04.2022
Stadt Landshut

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 07.04.2022
Referat Bauen und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor