

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ durch Deckblatt Nr. 3

Das Planungsgebiet ist im Bestand eine Wiesenfläche, welche als Bauland das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ ausgewiesen wird. Umgrenzt wird die Fläche westlich von der Straße „Am Neukreut“ mit dem bestehenden Wendehammer und vom Fuß- und Radweg am Ende der Straße. Im Norden wird die Fläche von einem Fußgängerweg begrenzt. Im Osten sowie Süden wird die Fläche von Bauflächen eingefasst, welche zum Teil bereits bebaut sind und zum anderen Teil als Wiesenfläche brach liegen. Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung um 5 Meter ab und es gibt keinen Baumbestand. Das für das Planungsgebiet derzeit rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 sieht eine Einzelhausbebauung im oberen Teil, an die Straße grenzend, mit großem nach Nordosten abfallendem Garten und zum Nachbargrundstück abschließenden Gehölzsaum vor. Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung durch die Ermöglichung eines zweiten Einfamilienhauses in einem sehr großen Grundstück. Für dieses soll das gleiche Baurecht wie für die übrigen Gebäude an der Nordseite des Straße „Am Neukreut“ festgesetzt werden.

Das Planungskonzept sieht zwei Einfamilienhäuser mit je 2 Vollgeschossen (E+I) mit Satteldach von geringer Dachneigung vor. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 1 pro Einfamilienhaus begrenzt.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Konzept wird dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich angrenzend verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Weickmannshöhe).

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

An das Planungsgebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 08-31 „Weickmannshöhe“ an.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Weickmannshöhe wird von der Stadtbuslinie 7A je Richtung vier- bzw. fünfmal pro Tag bedient.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ durch Deckblatt Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung 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.

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 08-30 „Tal-Josaphat-Weg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bausenat 16.06.2023

Landshut, den 16.06.2023
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 16.06.2023
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Doll
Ltd. Baudirektor