

**B E G R Ü N D U N G**  
**Zur Aufstellung des Bebauungsplans**  
**Nr. 05-78**  
**„Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Bedarf einer innerstädtischen Nachverdichtung im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Landshut bei gleichzeitig komplexer Topographie im Planungsgebiet, welche bei unangepasster Bebauung erhebliche Einschnitte in das Orts- und Landschaftsbild befürchten lässt. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-78 „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“ wird das Ziel verfolgt, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, entlang der Pulverturmstraße eine umgebungsangepasste Wohnbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandene dichte Vegetation bestmöglich zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 05-78 „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dieser sieht für einen kleineren Teilbereich im äußersten Norden des Planungsgebiets eine Wohnbaufläche vor, während der südlichere und wesentlich weitläufigere Bereich als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt ist. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut kennzeichnet das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsfläche. Allerdings sind zudem ein amtlich kartiertes Biotop (LA-0127-001 "Gehölzbestand und Einzelbäume am Moniberg") im straßenabgewandten Bereich sowie der ganzflächige Vorschlag für ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes mit der Zweckbestimmung „Geschützter Landschaftsbestandteil“ verzeichnet.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da sich die vorgesehene Wohnbebauung auf den nördlichen, von drei Seiten umbauten und damit dem Innenbereich zuzuordnenden Teil des Planungsgebiets beschränken wird. Die zulässige Grundfläche soll zudem die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das Planungsgebiet liegt am „Moniberg“ im Stadtteil Peter u. Paul und umfasst ca. 2465 m<sup>2</sup>. Im Norden wird es durch die Pulverturmstraße begrenzt, welche an dieser Stelle auf eine Fahrbahn verengt ist. Jenseits der Pulverturmstraße sowie nordwestlich, nordöstlich und östlich wird das Planungsgebiet von teils recht großen Einzelhäusern eingefasst. Südlich davon verläuft die Straße „Moniberg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-78 „Zwischen Pulverturmstraße und Schwarzem Weg“ ist durch wechselhafte Hanglagen mit teils steilen Geländeverläufen geprägt und weist somit insgesamt eine komplexe Topographie auf. Während entlang der Pulverturmstraße eine stark in Richtung Süden abfallende Böschung vorhanden ist, folgt das von Osten

her fallende Gelände im Inneren des Planungsgebiets tendenziell dem Straßenverlauf. Das gesamte Planungsgebiet ist dabei bislang mit dichter Vegetation bewachsen. Neben flächendeckend vorhandenen bodennahen Gehölzstrukturen sind zahlreiche Bäume vorzufinden, welche den Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut unterliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die Pulverturmstraße gesichert, unter welcher auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser) verlaufen. Durch die unweit vorhandene Haltestelle „Pulverturmstraße“ ist es über die Buslinie 5 zudem gut an den ÖPNV angeschlossen. Eine Möglichkeit für Einkäufe des täglichen Bedarfs ist in ca. 800 m Entfernung in der Niedermayerstraße gegeben.

Landshut, den 11.10.2024  
Stadt Landshut

Landshut, den 11.10.2024  
Referat Bauen und Umwelt

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 11.10.2024