

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 22 „Auloh Erweiterung Bereich Süd“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“**

## **Begründung**

### 1.0 Anlass und Zweck

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt 22, erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“.

Im Planungsbereich sind Flächen eingetragen, die für einen neuen Feuerwehrstandort für den Bereich Schönbrunn / Frauenberg vorgesehen war. Dieser Standort wurde aber inzwischen nördlich des Messegeländes realisiert; insofern fällt die Notwendigkeit weg, diesen Standort weiter vorzuhalten. Zudem ist die Errichtung eines Wohnheims für geistig behinderte Erwachsene vorgesehen. Der gesamte Bereich südlich der bestehenden Bebauung Auloh wurde mit Hilfe eines städtebaulichen Rahmenplanes komplett überplant. Dabei wurden im Wesentlichen – mit einzelnen Abweichungen in den Flächenabgrenzungen – die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnflächenstrukturen mit den gliedernden Grünstreifen übernommen. Aus diesem Rahmenplan wird nun für den westlichen Teil ein Bebauungsplan erstellt.

Aufgrund des noch im Flächennutzungsplan enthaltenen Feuerwehrstandortes und des neu geplanten Wohnheims, welches ein sonstiges Sondergebiet darstellt, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung wird dann auch die genaue Anpassung der Abgrenzung von Wohnflächen zu den gliedernden Grünstreifen im gesamten Gebiet des Rahmenplanes umfassen.

### 2.0 Fortschreibungsbereich

Der Flächenutzungsplan und der Landschaftsplan sollen im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung Auloh, dem Bereich um die Kirche St. Vinzenz von Paul und der Konradin-Grundschule, der Kreisstraße LAs 14 und der Chemnitzer Straße mit dem Sportgelände des TSV Landshut Auloh geändert werden.

### 3.0 Bestehende und geplante Darstellung

#### 3.1 Bestehende Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im überplante Bereich größtenteils Wohnbauflächen dar. Im westlichen Teil sind entlang der Neißestraße zwischen der Kreisstraße und dem Neckarplatz Mischgebietsflächen dargestellt, östlich davon ist nördlich der Kreisstraße zusätzlich eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr eingetragen. Das Gebiet wird von West nach Ost durchzogen von einem Grünstreifen (gliedernde und abschirmende Grünflächen), der den Verlauf des früheren Gretlmühlbaches nachvollziehen soll. Am südlichen Rand befindet sich ebenfalls ein von West nach Ost laufender Grünstreifen zur Abschirmung der Wohnbauflächen von der Kreisstraße. Die beiden Grünstreifen werden durch mehrere von Nord nach Süd verlaufende Grünstreifen verbunden, die wiederum die Wohnbauflächen gliedern. Entlang der Kreisstraße sind zudem Immissionschutzmaßnahmen (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) dargestellt. Im Bereich des Neckarplatzes wird auf eine erwünschte Stärkung der Zentrumsfunktion hingewiesen.

Der Landschaftsplan stellt weite Teile des Änderungsgebietes als Siedlungsfläche dar, der oben genannte Feuerwehrstandort ist ebenfalls eingetragen. Ebenso sind die oben genannten Grünstreifen als geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Gleichfalls dargestellt sind bestehende Einzelbäume entlang der Kreisstraße und im östlichen Teil um einen der dort be-

stehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Als geplante Einzelbaumstandorte sind zwei Achsen, die sich in Nord-Süd-Richtung durch ganz Auloh ziehen, eingetragen.

### 3.2 Geplante Darstellung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wird der Feuerwehrstandort – dieser wurde mittlerweile an anderer Stelle realisiert – aus den Darstellungen entfernt und im Flächennutzungsplan durch Wohnbauflächen und ein sonstiges Sondergebiet für das Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene ersetzt. Zudem wird der Flächennutzungsplan im Bezug auf die Lage der Grünstreifen an die Planungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Entwicklungsplan Auloh Süd“ angepasst. Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler (siehe Nr. 4.0) werden nachrichtlich übernommen.

Die Wohnbau-, Mischgebiets- und Sondergebietsflächen werden im Landschaftsplan entsprechend den o.g. Änderungen als Siedlungsfläche dargestellt. Die Grünstreifen erhalten die Darstellung einer geplanten gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Zudem wird der Landschaftsplan im Bezug auf die Lage der geplanten Einzelbäume an die Planungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Entwicklungsplan Auloh Süd“ angepasst. Die im Änderungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler (siehe Nr. 4.0) werden auch in den Landschaftsplan nachrichtlich übernommen.

### 4.0 Bestehende Strukturen

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen mit drei einzelnen Gehöften im östlichen Bereich geprägt. Nördlich des Planungsbereiches schließt die bestehende Bebauung von Auloh an. Am westlichen Ende befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes der Bereich „Stachus Auloh“ mit seiner zu stärkenden Zentrumsfunktion und ein bestehendes Autohaus (ehemalige Tankstelle).

Im Änderungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7439-0018, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Gmkg. Frauenberg, Flur-Nr. 630; 633; 634; 635/2.
- D-2-7439-0015, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Gmkg. Frauenberg, Flur-Nr. 632.
- D-2-7439-0014, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Gmkg. Frauenberg, Flur-Nr. 678/4.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Bodendenkmäler sind diese dann in der zugehörigen Planung und Abwägung angemessen zu berücksichtigen (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren).

Im Planungsgebiet ist zudem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis zur Geländeoberkante ansteigen können. Die Auswirkungen hieraus sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der dann konkreten Planung abzuschätzen.

### 5.0 Zielvorgaben

#### 5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Es soll grundsätzlich eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Diese Punkte werden im vorliegenden Deckblatt Nr. 22 alle eingehalten, da keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden und die bereits geplante Durchgrünungsstruktur angepasst an die aktuelle städtebauliche Rahmenplanung weiterhin erhalten bleibt.

Zudem ist zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten, was durch die Planung des Wohnheims gewährleistet ist.

## 5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden. Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln. Die Sicherung und der weitere Ausbau der oberzentralen Einrichtungen sind anzustreben.

Das überregionale Straßennetz soll so ausgebaut werden, dass die großräumige Anbindung der Region und ihrer Teilräume verbessert wird. Die Trasse der B 15 neu verläuft im Regionalplan östlich des Planungsgebietes. Der Ausbau des übrigen Straßennetzes der Region soll insbesondere den Anschluss an die überregionalen Straßen sowie die Erreichbarkeit in diesem Fall des Oberzentrums Landshut verbessern. Die Kreisstraße LAs 14, die den südlichen Abschluss des Planungsgebietes markiert, stellt diesbezüglich eine Verbindung zwischen der B 15 neu und dem Stadtzentrum dar.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet am alten Truppenübungsplatz, unmittelbar daran angrenzend das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „südliche Isarleite“, wo den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommen sollen. Außerdem sollen zur Gliederung und zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen freie Flächen als Trenngrün erhalten und gesichert werden, in diesem Fall zwischen Auloh und Gretlmühle.

## 5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Im Gebiet Auloh Erweiterung Bereich Süd ist die Entwicklung von Wohnflächen geplant. Dies wird auch im Deckblatt Nr. 22 so beibehalten. Am frei werdenden Feuerwehrstandort werden weitere Wohnbauflächen sowie das Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene vorgesehen. Der o.g. städtebauliche Rahmenplan dient hierbei als Vorlage für die weiteren Planungen; die Ergebnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Für die Thematik der Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und der daraus resultierenden Lärmbelastung wird als Grundlage das Verkehrsmodell Landshut verwendet. Die Auswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der dann konkreten städtebaulichen Konzeption untersucht.

## 6.0 Umweltbericht

Der angefügte Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Dieser enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung.

Landshut, den 16.12.2016  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 16.12.2016  
Baureferat

Doll  
Ltd. Baudirektor