B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 08-26/1

„Südlich Hagrainer Straße – Bereich Ost“

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Berg, südlich der Hagrainer Straße. Es umfasst ca. 6.400 m², inkl. der Bebauung im Westen und Norden. Den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet die Hagrainer Straße. Das Planungsgebiet bildet den Ortsrand und gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft im Süden. Topographisch handelt es sich um einen Nordhang, der im Bereich der geplanten Bebauung mäßig, im Anschluss daran steil ansteigt und zurzeit zumindest teilweise als Gartenfläche genutzt wird.

Die Eigentümer möchten nun das Grundstück mit drei Einfamilienhäusern bebauen, was aber nach den aktuellen Gegebenheiten nicht möglich ist. Städtebauliches Ziel ist dagegen eine Neudefinition des Ortsrandes zur Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung unter Beibehaltung der Grundzüge der vorhandenen Umgebungsbebauung, die dauerhafte Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen sowie eine Bebauung orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen, unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Die Umsetzbarkeit für die Grundstück Fl. Nr. 2552, 2552/3, 2552/4 und 2552/5, Gem. Landshut durch das Bestreben des Eigentümers kann angenommen werden. Mit dem Ansinnen wird zudem den Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen.
Bauleitpläne sind aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass durch den geplanten Bebauungsplan die angestrebte verträgliche Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB planungsrechtlich ermöglicht wird.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders zu berücksichtigen ist hierbei die topographische Situation im Aufstellungsbereich mit dem steil ansteigenden Hang in Richtung Süden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist das Gebiet als Wohnbaufläche - im Norden - und als gliedernde und abschirmende Grünfläche im Süden dargestellt.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03. 07.2006, als Wohnbaufläche für die bestehende Bebauung dargestellt, die übrigen Bereiche des Gebietes werden als gliedernde und abschirmende Grünfläche sowie als Ackerflächen dargestellt. Südlich des Änderungsbereiches setzt sich die Acker- und Grünladfläche fort.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche. Auch die Darstellung der Acker- und Grünlandfläche entspricht dem Flächennutzungsplan. Im Westlichen Bereich des Planungsareals ist eine Fläche für landschafts- und ortsbildprägende Gehölze im Landschaftsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Straße an der Nordgrenze des Grundstücks erschlossen; im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die interne Erschließung zu definieren. Es kann eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Hagrain wird von der Stadtbuslinie 7 und 107 bedient.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB geändert da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 10.000 m² liegt, nur Wohnnutzung begründet wird, 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.
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind die Neudefinition des Ortsrandes zur Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung unter Beibehaltung der Grundzüge der vorhandenen Umgebungsbebauung, die dauerhafte Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen sowie eine Bebauung orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

Der Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße – Bereich Ost“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Landshut, den 19.07.2019
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 19.07.2019
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor