

**Aus der Marktgemeinderatssitzung vom 11.4.2006**  
**Stellungnahme der BUL zum Flächennutzungsplan vom 07.02.2006**

**1. Die beiden neu geplanten WA's in Altdorf Süd südöstlich der Energietrasse** (Strom/Gas) bilden eine erhebliche Einengung der west-östlichen Frischluftschneise, die in diesem Bereich durch frühere städtebauliche Fehlentwicklungen bereits stark beeinträchtigt ist. Diese Frischluftschneise hat eine hohe überörtliche Bedeutung, siehe auch Entwicklungskonzept Altdorf. Dieser Bereich muss deshalb unbebaut bleiben in Fortführung des von der Bayerwald-Siedlung über nördlich Wolfgang kommenden Grünzuges bis zur Pfettrachau. Eine Nutzung als Grünpuffer, ökologischer Ausgleich sowie für ein überörtliches Fuß-/Radwegesystem von Münchnerau über die Flutmulde bis Ergolding wäre möglich.

**2. Das neue WA südwestlich Eugenchach** ist problematisch bzgl. Lärm- und Hochwasserschutz (im Plan bereits so gekennzeichnet) und in seinem südöstlichen Teil auch bezgl. der Erschließung. Es sollte deshalb auf das Maß des Vorentwurfs verkleinert werden, die Restfläche könnte als ortsnahe ökologische Ausgleichsfläche und Abstandfläche zum GE 21 genutzt werden, die begonnene Ortsrandeingrünung könnte fortgesetzt werden und außerdem ist die Fläche dringend als Retentionsfläche für den Bucher Graben zu erhalten bzw. auszubauen.

**3. Im Bereich GE Waldanger** sollte eine teilweise Umwidmung in MI's ähnlich wie im Vorentwurf geplant werden. Dies könnte teils im Anschluss an bestehende MI's geschehen, teils würde sich das MI als Puffer zwischen WA und GE anbieten. Leere Flächen in GE's sind derzeit genügend vorhanden, das Vorbehaltsgebiet GE 21 bietet bei Bedarf weitere Möglichkeiten für Gewerbenutzung. MI's bieten andere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. die durchaus wieder zeitgemäße örtliche Nähe von Wohnen und Arbeiten), freie Flächen sind hier in wesentlich geringerem Maße vorhanden.

**4. Das neue WA in Aich** muss durch eine Grünfläche im Anschluss an die Grünfläche des nebenliegenden WA Kleinfeld IV/Aich deutlich von der Pfettrach abgegrenzt werden. Diese Fläche sollte zur ortsnahen Darstellung der ökologischen Ausgleichsfläche für das neue WA genutzt werden. Die Grünfläche ist wie alle Grünstreifen der umliegenden WA's bereits im Flächennutzungsplan darzustellen.

**13. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bereich Altdorf-Süd ist für den Markt Altdorf im Hauptort das einzige zusammenhängende, noch zur Verfügung stehende Entwicklungsgebiet für wohnliche Nutzungen. Grund dieser Ausweisung ist unter anderem auch die Situation, dass die Stadt Landshut durch die umfangreichen Wohnbauausweisungen Nördlich Wolfgangssiedlung eine erkennbare Zäsur zwischen den Gemeindegrenzen aufgegeben bzw. überplant haben. Aufgrund dieser Umstände erscheint eine Überplanung und Entwicklung als potentielle Wohnbauflächen aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Berücksichtigt wurden dabei die Freihaltung sowie Schaffung von Grün- und Pufferzonen auch für die Nutzung als Frischluftschneisen entlang der vorhandenen Hochspannungsfreileitungstrassen. Diese weisen eine Breite von insgesamt 60 m auf und bilden die Fortführung der auch hier von der Stadt Landshut getroffenen Grünflächenausweisungen. Eine Erweiterung dieser Grünzonen wird daher nicht für erforderlich erachtet, eine detaillierte Festlegung hierfür erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

2. Die getroffenen Wohngebietsausweisungen südwestlich Eugenbach stellen das noch einzige Entwicklungspotential für diesen Ortsteil dar, nachdem die im Vorentwurf angedachten Ausweisungen im nördlichen Ortsteilzentrum wieder aufgegeben wurden. Der hier aktuell aufgezeigte Flächenumfang stellt das Ergebnis der vorausgegangenen Fraktions- und Gemeinderatssitzungen dar und wurde so von allen Beteiligten mitgetragen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden dann die Belange des Hochwasser- und Immissionsschutzes geklärt bzw. untersucht.

3. Eine Umnutzung von Teilflächen gewerblicher Nutzungen in gemischte Nutzungen, wie im Zuge des Vorentwurfsverfahrens angeregt, lassen sich wie bereits bekannt, aufgrund der vorhandenen Nutzungen bzw. der damit generell verbundenen immissionsschutzrechtlichen Probleme kaum realisieren. Aus diesem Grund wird von einer Änderung abgesehen.

4. Detaillierte Grünflächenausweisungen entlang der Pfettrach erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Auf eine Darstellung zweifelsfrei erforderlicher Grün- und Abstandsflächen wird somit aus bekannten Gründen verzichtet.