

# B E G R Ü N D U N G

## zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-86 „Gretlsmühle“ durch Deckblatt Nr. 10

Das Planungsgebiet umfasst die ehemals zur Verarbeitung des im Bereich der Gretlsmühle abgebauten Kieses gewerblich-industriell genutzten Flächen nordwestlich der Kreisstraße LAs14 und südwestlich der Straße Gretlsmühle, die wiederum auch der Erschließung des angrenzenden Naherholungsgebietes dient.

Die frühere Nutzung durch Betriebe der Kiesverarbeitung wurde vor längerer Zeit aufgegeben, inzwischen sind weite Teile des Planungsgebietes als Lagerflächen genutzt, teilweise für Baumaterial, teilweise für Holz-Pellets. Im Osten ist noch der Baubestand einer ehemaligen Hofstelle vorzufinden. Dazwischen liegen mit dichtem Baumbestand belegte Grünflächen. Im Nordwesten des Planungsareals sind derzeit nur spärlich genutzte, nicht versiegelte Stellplatzflächen, die ebenfalls von dichtem Baumbestand durchzogen und umgrenzt sind, vorhanden.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, ganz überwiegend als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist dies die Nachfolgenutzung von Abbau- und Auffüllungsflächen. Dort findet sich auch ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil. Durchzogen wird das Areal von der geplanten und vom Stadtrat beschlossenen Trasse der Kreisstraße LAs14, die aber auf den früheren Planungen zur B15 neu fußt. Begleitet wird die Straßentrasse von einer Darstellung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Osten, im Westen und ganz im Süden sind Waldflächen dargestellt. Die Waldfläche ganz im Süden befindet sich zudem in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und in einem FFH-Gebiet. Zudem durchläuft eine 20kV-Freileitung der Stadtwerke den Westen des Gebietes.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, stellt die gliedernde und abschirmende Grünfläche jeweils zu etwa einem Drittel als Bestand (im Osten) und als Planung dar. Das letzte Drittel (im Nordwesten und in der Mitte) bilden landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Die westliche Waldfläche (dort befindet sich auch das Biotop Nr. 164) und diejenige ganz an der südlichen Grenze sind als nach Art. 13d Bay-NatSchG geschützt eingetragen. Der größte Teil der östlichen Waldflächen befindet sich im Biotop Nr. 168; dort sowie an der Straße „Gretlsmühle“ befinden sich auch Darstellungen zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente. Im Bereich des nordwestlichen landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzes sind Handlungsverbote und Handlungseinschränkungen definiert; in der östlichen Waldfläche Bewirtschaftungsregeln. Im Norden im Bereich der geplanten Grünfläche sind drei bestehende Einzelbäume eingetragen. Die Darstellungen zum geplanten geschützten Landschaftsbestandteil, zum geplanten Landschaftsschutzgebiet und zum FFH-Gebiet sowie die geplante Straßentrasse und die 20kV-Freileitung wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft Flächen, für die zum Zeitpunkt der Änderung die Deckblätter 4, 6 und 8b rechtskräftig waren. Das Deckblatt 4, welches das komplette Planungsgebiet außer den später durch die Deckblätter 6 und 8b geänderten Flächen betrifft, setzt hier ein Sondergebiet Kiesabbau und Kiesverarbeitung fest, in dem kiesverarbeitende Betriebe und ausnahmsweise Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern für Aufsichts-

und Bereitschaftspersonen zulässig sind. Für die Erschließung des Gebietes wurden neben den bestehenden Straßen zusätzliche Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das Deckblatt Nr. 6 ragt im Nordwesten noch etwas in das Planungsgebiet hinein. In diesem Bereich ist eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Schilf und Gewässern sowie für Bepflanzung mit der Konkretisierung „zu erhaltende Vegetation“ und „Anpflanzungen“ festgesetzt. Im südlichsten Eck dieses Deckblattes wurde noch eine Vorbehaltsfläche für den überörtlichen Verkehr, die die seinerzeit geplante Verlegung der Kreisstraße beinhaltet hat, vorgesehen. Im Westen durchzieht der als Bachlauf festgesetzte Stallwanger Graben den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6.

Ebenfalls im Nordwesten des Planungsgebietes liegt der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8b, der auch in geringfügigem Umfang das Deckblatt Nr. 6 geändert hat. Das Deckblatt Nr. 8b setzt ein Sondergebiet für Naherholung – öffentliche Flächen für Freizeit, Erholung, Sport und Spiel. Die Planung sollte notwendige Stellplatzflächen für das angrenzende Naherholungsgebiet generieren, für die im Deckblatt zwei große öffentliche Parkflächen vorgesehen wurden. Dazwischen liegend und im Südwesten wurden öffentliche Grünflächen mit zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern eingeplant. Die dort seinerzeit vorhandenen Bestandsgebäude waren teilweise abzubauen. Die im Flächennutzungsplan vorhandene Trasse der LAs14 wurde im Deckblatt Nr. 8b bereits überplant.

Weitere Bebauungspläne sind im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Bebauungspläne sind aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebauliches Ziel ist es, sinnvolle Nachnutzungen für die seinerzeitige Kiesverarbeitung zu etablieren, die einerseits mit den Anforderungen des Naherholungsgebietes Gretlmühle und andererseits mit den immissionstechnischen Auswirkungen des Verkehrs auf der Kreisstraße, v.a. in Erwartung der prognostizierten Verkehrszunahme im Zuge der Realisierung der B15neu, in Einklang zu bringen ist. Bisher war eine Umsetzung dieses Zieles so nicht möglich, da das Planungsgebiet großteils vom ursprünglich geplanten Trassenverlauf der B15neu und in diesem Zuge auch von der zugehörigen Verlegung der Kreisstraße LAs14 blockiert war. Da aber im Rahmen des Raumordnungsverfahrens der Trassenverlauf der B15neu nach Osten weit außerhalb des Planungsgebietes verlegt wurde, steht das Areal für nun für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Für den neuen Trassenverlauf der B15neu (Bauabschnitt zwischen der A92 und der Kreisstraße) wird zudem zum Zeitpunkt der Aufstellung das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist auch eine Neuordnung in Bezug auf die bisher geplante Verlegung der Kreisstraße erforderlich.

Folgende künftige Nutzungen erscheinen sinnvoll: entlang der Kreisstraße könnten aufgrund der dortigen immissionsschutztechnischen Situation die bestehenden Lagerflächen als Sondernutzung weiterhin zulässig bleiben. Im rückwärtigen Bereich wäre aber, ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes, eine Puffernutzung zum angrenzenden Naherholungsgebiet notwendig. Sinnvoll wären etwa Sport- und Freizeitnutzungen, die naturnah stattfinden oder im Bereich bewohnter Gebiete nicht umsetzbar bzw. konfliktträchtig wären. Beispiele hierfür wären ein Kletterpark, eine Bodenschießanlage oder eine Skateranlage. Das genaue Nutzungskonzept ist noch im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens festzulegen.

Um das städtebauliche Ziel umsetzen zu können, ist für das Planungsgebiet die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-86 in der durch die Deckblätter 4, 6 und 8b geänderten Fassung notwendig.

Der Geltungsbereich ist durch die Kreisstraße LAs 14 und die Straße „Gretlmühle“ erschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, ob die angedachten Nutzungen eine zusätzliche, interne Erschließungsstruktur benötigen. Wasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation sind in der Straße „Gretlmühle“ sowie im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen dem bestehenden Parkplatz und der Lagerhalle Gretlmühle 17a vorhanden. Stromleitungen liegen in der Kreisstraße und der Straße „Gretlmühle“. Das Planungsgebiet ist sehr mäßig an

das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Gretlmühle wird von der Stadtbuslinie 14 bedient.

Das Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 07-86 „Gretlmühle“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

BAUSENAT 16.07.2021

Landshut, den 16.07.2021  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 16.07.2021  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor