

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-80 "Greimethof-Ost" durch Deckblatt Nr. 10 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Änderungsbeschluss**

**II. Entwurfsoptimierung**

**III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>11.10.2024</b> (13.09.2024 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	18.09.2024
Sitzungsnummer:	72	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 10 zum Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 25/8 und 25/7 der Gemarkung Münchnerau, welche sich südlich der Mühlbachstraße, nördlich der Paul-Klee-Straße und östlich des Ludwig-Richter-Weges befinden. In der südwestlichen und nordwestlichen Ecke sind zwei kleine Fläche aus dem Umgriff ausgespart aufgrund der bereits geplanten Straßenverkehrsfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 10-80. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude und landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf der betroffenen Fläche selbst befinden sich zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses zwei zweigeschossige Wohngebäude, zwei Garagen und zwei Nebengebäude. Die unbebaute Fläche ist als Wiesenfläche, die teilweise mit Einzelbäumen bestückt ist anzusehen.

Der Wunsch zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 wird mit dem hohen Bedarf an Wohnraum, welchem durch eine verträgliche Nachverdichtung des Gebiets nachgekommen werden kann, begründet.

Hierzu werden alle auf dem Gebiet vorhandenen Gebäude abgerissen und es sollen vier Neubauten entstehen. Das Planungskonzept sieht hierfür im vorderen Bereich zwei Baukörper mit zwei Vollgeschossen und Satteldächer als Mehrfamilienhäuser vor. In zweiter Reihe auf dem Grundstück sollen zwei weitere Baukörper mit zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern als Einfamilienhäuser entstehen. Dabei wird insgesamt eine Grundfläche von 875 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1680 m<sup>2</sup> erzielt. Dies ergibt gemäß BauNVO 2023 folgende Kennzahlen: GRZ I = 0,30 und 0,32, GRZ II = 0,50 und 0,65, GFZ = 0,56 und 0,60.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 10-80 gemäß BauNVO 1977 sieht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor.

Berechnet man die neue Planung nach BauNVO 1977 erhält man eine GRZ von 0,29 und 0,31. Und eine GFZ von 0,62 und 0,69.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der GRZ II durch Flächenversiegelung im westlichen Planungsgebiet um 0,05 wird die Planung vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung kritisch gesehen.

Die Erschließung der Einfamilienhäuser in zweiter Reihe soll durch jeweils eine Stichstraße erfolgen. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden an der östlichen Stichstraße entlang der Grundstücksgrenze und bei einer zusätzlichen Zufahrt im Norden nachgewiesen. Die Einfamilienhäuser erhalten Doppelgaragen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem befindet sich im Nordwesten des Planungsareals die Schutzzone der dort verlaufenden

Hochspannungsfreileitung, welche auch als Baufläche mit Grünfunktion gekennzeichnet ist. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Ebenso befindet sich im Nordwesten die Schutzzone der Hochspannungsfreileitung als Siedlungsfläche mit Grünfunktion. An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 10-79/1 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße – Bereich an der Mühlbachstraße“, 10-4 „Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße“ und 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Kaulbach-Weg“.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist ausreichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Mühlbachstraße wird von der Stadtbuslinie 9 und 11 bedient.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, 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.

Das Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplans Nr. 10-80 „Greimethof - Ost“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Vorabstimmungnahme Naturschutz**

Der Naturschutz schließt sich der Stellungnahme des Klimaschutzes vom 08.08.2024 in allen Punkten an.

Zusätzlich sind aus Sicht des Naturschutzes folgende Punkte zu beachten:

- Die GRZ II sollte die des Bebauungsplans 10-80 nicht übersteigen.
- Eine Dachbegrünung sollte bis mind. 10° Dachneigung erfolgen. Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs (ca. 2.850 m<sup>2</sup>) sind mehrere großkronige Bäume 1. Wuchsklasse festzusetzen. Als Orientierung: im bestehenden Bebauungsplan sind 8 Bäume für den Geltungsbereich festgesetzt. Die bisher festgesetzten Baumarten sind überwiegend der 1. Wuchsklasse zuzuordnen.
- Die geplanten Bäume sind durch festgesetzte Hecken zu ergänzen, um das Habitatangebot zu vergrößern.
- Die geplanten Parkplätze sind durch festgesetzte Hecken einzugrünen.
- Bei den Gehölzen sollen bevorzugt heimische Arten, die einen Mehrwert für Insekten haben, verwendet werden.
- Zum Erhalt von Grünstrukturen sollen Fassadenbegrünungen vorgesehen werden.

### **Vorabstimmungnahme Klimaschutz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.850 m<sup>2</sup> und ist aktuell mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen (Gesamtgrundfläche ca. 300 m<sup>2</sup>) und zwei Gartenhäuschen bebaut. Zusätzliche Versiegelung besteht durch die Garagen-/Hauszufahrten. Ansonsten sind die Grundstücke durch großzügige Grünflächen gekennzeichnet. Es sind einzelne Bäume vorhanden (ca. 11 Stück).

Die aktuelle kleinklimatische Situation im Geltungsbereich stellt sich (gemäß Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2023) wie folgt dar:

- Die humanbioklimatische Situation in der Nacht ist günstig. Es findet eine nächtliche Abkühlung statt.
- Tagesüber ist die Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen jedoch ungünstig.
- Die Planungshinweiskarte zur Stadtklimaanalyse fordert, dass bei Nachverdichtungen im vorliegenden Geltungsbereich über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen (beispielsweise Entsiegelung, Fassadenbegrünung, Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen) umzusetzen sind.

Das Deckblatt sieht die Bebauung der Grundstücke mit zwei Mehrfamilienhäusern (Grundfläche je 219 m<sup>2</sup>), einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage (Grundfläche ca. 235 m<sup>2</sup>) und einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Grundfläche gesamt ca. 182 m<sup>2</sup>) vor. Dazu kommen 18 Stellplätze sowie Zufahrten. Die Dächer der Einfamilienhäuser sowie der Doppelgarage sind als begrünte Flachdächer vorgesehen. Insgesamt sind 20 Baumneupflanzungen vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung bedeutet im Vergleich zum Bestand eine massive Zunahme der versiegelten Fläche.

Folgende Maßnahmen sollten daher dringend umgesetzt werden:

- Private Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- Die Flachdächer sind auch bei Installation von PV-Anlagen zu begrünen.
- Die im Entwurf vorgesehene Anzahl an Bäumen (20 Stück) ist festzusetzen. Dabei ist mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse festzusetzen.

Der Kinderspielplatz ist in Übereinstimmung der Freiflächengestaltungssatzung von der Verkehrsfläche mit einer mind. 1,5 m tiefen Strauchhecke abzuschirmen.

## **I. Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht zur Änderung des Bebauungsplans wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 10-80 „Greimethof - Ost“ vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.03.1979 - rechtsverbindlich seit 21.12.1979 - wird für den im Plan vom 13.09.2024 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 10 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Ziel der Änderung ist es, dem hohen Bedarf an Wohnraum durch eine verträgliche, flächensparende Nachverdichtung des Gebiets nachzukommen.  
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 11.10.2024 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
  - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
  - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
  - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
4. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

## **II. Entwurfsoptimierung**

Der Entwurf ist so zu optimieren, dass eine verträgliche Nachverdichtung mit einer Herabsetzung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß stattfindet.

Beschluss:

## **III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Umgriffsplan

Anlage 2 - Projektunterlagen

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Vorabstellungnahme Naturschutz

Anlage 5 - Vorabstellungnahme Klimaschutz