

# B E G R Ü N D U N G

## zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-80 Deckblatt Nr. 10 „Greimethof - Ost“

Das Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 10 zum Bebauungsplan umfasst die Fläche südlich der Mühlbachstraße, nördlich der Paul-Klee-Straße und östlich des Ludwig-Richter-Weges. 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.

Die Erforderlichkeit zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 basiert auf dem hohen Bedarf an Wohnraum, welchem durch eine verträgliche Nachverdichtung des Gebiets nachgekommen werden kann.

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 extensiv 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.

Um das Vorhaben dann umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Landshut, den 11.10.2024  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.10.2024  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor