

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.03.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-70 "Ochsenau - Bereich West"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit gegen Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis einschl. 28.09.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 26.07.2018:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.09.2018, insgesamt 47 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 10.09.2018

- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 27.09.2018

Beschluss: 9 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 21.08.2018

Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes wird Folgendes festgestellt:

1. Die Tragung der Erschließungskosten wird im Grundstückskaufvertrag abschließend geregelt.
2. Die Kosten des objektbezogenen Hochwasserschutzes fallen dem Planbegünstigten anheim.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Kaufverträge mit dem Landkreis Landshut, dem Freistaat Bayern sowie dem Bayerischen Bauernverband wurden bereits abgeschlossen bzw. sind noch abzuschließen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Amt für Liegenschaften und Wirtschaft.

Zu 2.:

Im Bebauungsplan wurde das Thema Hochwasserschutz, sowohl bezüglich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Schweinbaches als auch bezüglich der von einem Extremhochwasserereignis betroffenen Flächen, in ausreichender Weise gewürdigt. Entsprechende Festsetzungen, wie die einer Mindesthöhe für die OK FFB oder von Flächen für Abgrabungen zum Zwecke der Hochwasserableitung, wurden getroffen.

Die Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen auf privaten Flächen obliegt den jeweiligen (künftigen) Grundstückseigentümern. Die Hochwasserschutzmaßnahmen auf öffentlichen Grund (d.h. im Wesentlichen die Erstellung der Abgrabung zum Hochwasserabfluss) liegen im Aufgabenbereich der Stadt. Die Kostenweitergabe an die künftigen Grundstückseigentümer wäre in den o.g. Grundstückskaufverträgen zu regeln. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Amt für Liegenschaften und Wirtschaft.

- 2.2 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen,
Berlin
mit E-Mail vom 21.08.2018

Anliegend erhalten Sie die Stellungnahme der Bundesnetzagentur zu o.g. Betreff.

Wichtige und umfassende Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter folgendem Link:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

<<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung zur Verfügung.

Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Deshalb habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die

Bundesnetzagentur
Referat 511 (5110-5)
Canisiusstr. 21
55122 Mainz.

Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden.

Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Betreiber von Richtfunkstrecken:

Eingangsnummer:	24610
Für Baubereich:	Landshut OT Schönbrunn, Landkreis Landshut
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 12E1201 48N3349 SO: 12E1225 48N3330

Betreiber und Anschrift:

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 50	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Referat 511 der Bundesnetzagentur hat bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen die Planung erhoben. Insofern ist davon auszugehen, dass die notwendigen

Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden.

Die in der Stellungnahme genannten beiden Betreiber von Richtfunkstrecken wurden jeweils mit Schreiben vom 03.09.2018 um Mitteilung gebeten, ob die vorgesehene Planung zu Beeinträchtigungen an den jeweiligen Richtfunkstrecken führt. Die beiden Schreiben blieben unbeantwortet, weshalb angenommen werden kann, dass die Planung keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen auslöst.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 22.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 22.08.2018

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 23.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -
mit Schreiben vom 29.08.2018

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Gemäß Ihren Unterlagen 610-5/1 PS/PE vom 14.08.2018 (Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ vom 18.06.2018 i.d.F. vom 26.07.2018) ist die Problematik bezüglich eventuell vorhandener Kampfmittel aufgrund der Lage des Planungsgebiets in einem ehemaligen Truppenübungsplatz bekannt.

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
keine

Einwendungen:
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
keine

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema Fundmunition wurde bereits ausreichend in den Hinweisen durch Text, Nr. 6 sowie in der Begründung unter Nr. 8.2 gewürdigt. Eine erste Gefahrenbewertung ist bereits durch Schürfen im Mai 2010 seitens des Fachbereiches Umweltschutz der Stadt Landshut durchgeführt worden.

2.7 Landratsamt Landshut - Untere Immissionsschutzbehörde
mit E-Mail vom 29.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Ohne Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 31.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 soweit berücksichtigt.

Im Verlauf der späteren Planungen sind Aufstell- und Bewegungsflächen, sowie die dafür notwendigen Zufahrten mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen den Anforderungen an Aufstell- und Bewegungsflächen inkl. der notwendigen Zufahrten nicht entgegen. Gem. Art. 62 BayBO sind im Rahmen der Antragsstellung zur Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung für die einzelnen Bauvorhaben Brandschutznachweise zu erstellen. In diesen sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die zugehörigen Zufahrten

festzulegen. Die Erstellung des Brandschutznachweises obliegt den von den einzelnen Bauherren beauftragten Nachweisberechtigten.

2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit E-Mail vom 05.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Pflanzliste:

Wir bitten Weißdorn aufgrund seiner Eigenschaft als Überträger des Feuerbrands aus der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu streichen.

Dachdeckung:

Die Möglichkeit extensive Dachbegrünungsflächen anzulegen sollte gegeben sein.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Pflanzliste:

Der Weißdorn wurde aus der Artenliste (Anlage zur Begründung) gestrichen.

Zu Dachdeckung:

Im Bebauungsplan sind für die Hauptgebäude gering geneigte Dächer mit max. 7° Dachneigung und für die Nebengebäude Flachdächer mit max. 3° Dachneigung zulässig. Dachbegrünung ist zwar nicht zwingend festgesetzt, aber auch nicht ausgeschlossen. Insofern ist die Möglichkeit gegeben, extensive Dachbegrünungsflächen anzulegen.

2.10 Gemeinde Niederaichbach
mit Schreiben vom 06.09.2018

Die Gemeinde Niederaichbach erhebt gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Landshut keine Einwendungen.

Hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung wird empfohlen, die Realisierung einer Osttangente voranzutreiben oder zumindest den Weiterbau der B 15 neu zu unterstützen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der über die Jahre hinweg kontinuierlichen Verkehrszunahme auf den Bundesstraßen sind vor allem auf den Hauptverkehrsstraßen im Landshuter Stadtgebiet spürbar. Mit der Fertigstellung der B15neu bis zur A92 bei Essenbach wird sich die Situation zusätzlich verschärfen. Die Stadt Landshut setzt sich seit Jahrzehnten intensiv für den Weiterbau der B15neu südlich der Isar ein. Die Südostumfahrung der Stadt Landshut als Weiterführung der B15neu über die A92 hinaus wurde im aktuellen Bundesverkehrswegeplan in den vordringlichen Bedarf aufgenommen; das staatliche Bauamt - Abt. Straßenbau plant die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für das Jahr 2019.

Aufgrund der Entwicklungen bei der B15 neu und der Positionierung des Marktes Ergolding hierzu wurde die Realisierung der Osttangente nicht weiter vorangetrieben. Die zugehörige Straßentrasse ist aber weiterhin im Flächennutzungsplan der Stadt Lands-

hut dargestellt; die Osttangente stellt somit weiterhin ein langfristiges Planungsziel der Stadt dar.

2.11 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 12.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallbehälterstandort sind nicht eingetragen. Bereitstellungsfläche (Zugang) für die Abfallsammelbehälter fehlt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf der Südostseite der Hauptbaukörper sind Nebengebäude im Stellplatzbereich festgesetzt, die unter anderem für die Unterbringung und Bereitstellung von Abfallbehältern vorgesehen sind. Diese können über die neu zu errichtenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Parkplatzflächen angefahren werden. Die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke obliegt dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft.

2.12 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
mit Schreiben vom 19.09.2018

Mit E-Mail vom 15.08.2018 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferats in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens wurden die Untere Immissionsschutzbehörde (Fachbereich Umweltschutz), die Untere Naturschutzbehörde (Fachbereich Naturschutz) und das Wasserwirtschaftsamt beteiligt. Die jeweiligen Anforderungen wurden in Folge des Abwägungsprozesses ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 20.09.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 14.08.2018 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 04.08.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 04.08.2015 wurde mit Beschluss des Bausenates der Stadt Landshut am 09.12.2015 wie folgt behandelt:

„In den Hinweisen durch Text, Nr. 5 wurde der Schutz und die Sicherung bestehender Leitungstrassen sowie die in der Stellungnahme angesprochene Vorlaufzeit von vier Monaten bereits thematisiert. Dies gilt auch für die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, was in den textlichen Hinweisen zur Grünordnung in die Nr. 2 integriert ist. Zudem stehen die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sowie von mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen aufgrund einer ausreichenden Dimensionierung der Verlegung von Telekommunikationsleitungen und der Versorgung des Planungsgebietes nicht entgegen.“

Diese Behandlung des Schreibens vom 04.08.2015 behält auch weiterhin seine Gültigkeit.

2.14 Bayerischer Bauernverband, HGst./Gst. Landshut mit E-Mail vom 20.09.2018

In der Begründung, Stand 18.06.2014, wird unter Punkt 7.2 „Weitere Immissionen“ auf mögliches Aufkommen von Geruch, Staub und Lärm hingewiesen. Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend extensiv genutzt. Bedenken gegen den vorgelegten Planungstand werden nicht erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 21.09.2018

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sog. Grünen Zentrums zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 24.09.2018

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Aufgrund des Kompromisses, der zwischen der Stadt Landshut, dem Bund Naturschutz und der Regierung von Niederbayern geschlossen wurde, werden wir uns nicht gegen eine Bebauung aussprechen.

Ausgleichsflächenregelung:

Ein Teil der vorgezogenen Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Das Gelingen der Umsiedlung des Kalkmagerrasens mittels Heudrusch stellen wir in Frage. Deshalb erbitten wir Beispiele von gelungenen Umsiedlungen und bitten um Informationen, wie die potentiellen Flächen vorbereitet werden. Vor Genehmigung der Bebauung ist zu überprüfen, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen qualitativ und quantitativ umgesetzt wurden, und es ist darzulegen, wie die langfristige Sicherstellung der jeweiligen Ausgleichsziele geplant ist.

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Es wurden drei verschiedene Kompensationsfaktoren gewählt. Die Flächen des „Typ B III“ sind aus unserer Sicht nicht unterschiedlich zu werten. Die gesamte Fläche, ob als Biotop kartiert oder nicht, ist der gleichen hohen Qualität zuzuordnen und muss in der Gesamtheit gesehen werden. Die Reduzierung der jeweiligen Faktoren wird mit der qualitätsvollen Planung begründet. Versickerungsfähige Beläge und Regenwasserversickerung sind Standard. Es fehlen außerdem Dachbegrünungen, die man zur Verringerung der Kompensationsfaktoren durchaus heranziehen könnte.

Aufgrund der hohen ökologischen Qualität, auch im Zusammenhang mit dem Naturschutzgebiet, ist der oberste Faktor 3,0 für alle „Typ B III“-Flächen zu verwenden.

Die erfolgte Reduzierung erschließt sich nicht.

Dachbegrünung:

Die Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Diese Begrünung, die u.a. auch der Rückhaltung von Regenwasser dient, ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist zu prüfen, inwieweit Fassadenbegrünungen anzubringen sind.

Eingrünung und Abgrenzung:

Das Baugebiet ist nach Süden, zum Naturschutzgebiet hin, dicht zu bepflanzen um eine Betretung über kleine Pfade auszuschließen. Der Pufferstreifen im Südosten ist mittels eines Zaunes oder ebenfalls durch eine dichte Bepflanzung vor Betretung zu schützen.

Datenlücken:

Im Punkt 4.2 der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird auf noch vorhandene Datenlücken in der Bestandserfassung besonders oder streng geschützter Pflanzen- und Tierarten hingewiesen. Eine abschließende Stellungnahme unsererseits ist deshalb noch nicht möglich. Wir behalten uns bei Vorliegen der Ergebnisse noch weitere Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Ausgleichsflächenregelung:

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung von Magerrasen) wurde Anfang 2016 auf einer Fläche von 9,11ha begonnen, jedoch noch nicht abgeschlossen. Bisher wurde die Fichten gerodet, die Wurzelstöcke beseitigt und durchschnittlich 10cm Oberboden abgetragen und abgefahren. Nach Vorbereitung des Bodens wird im Frühjahr der Heudrusch aufgebracht und bis Sommer 2019 mit ergänzenden Maßnahmen entsprechend den Vorgaben der saP und der FFH-Verträglichkeitsprüfung abgeschlossen. Anschließend erfolgt eine drei- bis fünfjährige Fertigstellungspflege. Im Rahmen der Fertigstellungspflege wird hierbei die Erreichung der Zielsetzungen anhand des Monitorings überprüft und gegebenenfalls die Maßnahmen an die Zielsetzungen angepasst. Für die Umsetzung wurden 2018 bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut.

Zu Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Die Kompensationsfaktoren leiten sich in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz aus der Entwicklungsplanung von Prof. Stöcklein von der FH Weihenstephan aus dem Jahr 1998 entsprechend dem damaligen Kompromiss mit dem Bund Naturschutz ab. Die Flächenzuordnung zu den einzelnen Kompensationsfaktoren wurde in Folge der zwischenzeitlich durchgeführten aktuellen Kartierung an deren Ergebnisse angepasst und folgt nicht mehr der alten Biotopkartierung wie bisher im Umweltbericht. Die Kompensationsfaktoren sind laut Aussage des Fachbereich Naturschutz angemessen; sie orientieren sich maßgeblich an der Wiederherstellbarkeit. Beim Kompensationsfaktor 1 sind Flächen betroffen (Wegeflächen, ruderalisierte Flächen, v.a. Dammflächen), die kurz- bis mittelfristig wiederhergestellt werden können (5-10 Jahre). Der Kompensationsfaktor 2 wird für Flächen verwendet (z.B. Magerweiden und Magerrasen), die nur mittel- bis langfristig wiederhergestellt werden können (20-25 Jahre). Der Kompensationsfaktor 3 würde nur für nicht wiederherstellbare oder nur sehr langfristig herstellbare Flächen verwendet und kommt somit nicht zum Tragen. Bei den Kompensationsfaktoren über 1 wird neben dem zeitlichen Aspekt auch berücksichtigt, dass die Biotopflächen zwar gleichwertig aber nicht vollständig gleichartig wiederherstellbar sind.

Zu Dachbegrünung:

Auf eine Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet, da sich der Bebauungsplan gestalterisch an die angrenzende Bebauung anpasst, d.h. flachgeneigte Dächer mit Blechabdeckung und keine Fassadenbegrünung. Zudem ist aufgrund der umlaufenden Attika keine optische Einbindung des Daches in die Umgebung gegeben. Es obliegt aber der Entscheidung der einzelnen künftigen Nutzer, ob diese etwa aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung nicht doch eine Dachbegrünung realisieren.

Zu Eingrünung und Abgrenzung:

Die Eingrünung und Abgrenzung zum Naturschutzgebiet hin ist durch die mit der Regierung von Niederbayern im Rahmen des Antrags auf Befreiung gem. § 6 (1) der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ vom 24.09.2001 von den Verbotstatbeständen nach § 4 (1), Satz 4, Nrn. 2 (Grabungen vorzunehmen) und 3 (Wege neu anzulegen bzw. bestehende zu verändern) abgestimmte Pufferflächenplanung gewährleistet. Außer der verlegten Zufahrt gibt es keine weiteren Zugänge zum Naturschutzgebiet. Der Pufferstreifen ist zum geplanten Parkplatz hin dicht bepflanzt. Die Pufferzonenplanung setzt auch die Vermeidungsmaßnahme V7 aus der saP praktisch um.

Zu Datenlücken:

Mittlerweile liegen aktuelle Kartierungsergebnisse zu Vegetation, Flora und ergänzend zu Pilzen aus dem Jahr 2018 vor. Diese bestätigen den hohen Wert der Flächen, gegenüber der Erfassungen von 1988 hat demnach aber auch eine Vereinheitlichung der

Bestände mit stellenweiser Ruderalisierung stattgefunden. Die Ergebnisse der Kartierungen führen nicht zu inhaltlichen Änderungen der Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung werden die Ergebnisse der Untersuchungen ergänzt.

2.17 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 25.09.2018

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Fernwärme / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Die Planung und Ausführung der benötigten Netztrafostation, sowie die spätere Erschließung des Geländes, hat in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Landshut zu erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text unter der Nr. 5 aufgenommen. Bereits festgesetzt war die Fläche für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte für die geplante Trafostation und den Bereich bis hin zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit für die betroffene Fläche in das Grundbuch obliegt dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft im Rahmen der Regelung der Grundstücksangelegenheiten mit den künftigen Grundstückseigentümern.

Die Koordination für die Erschließung des Geländes mit den Stadtwerken obliegt dann den einzelnen (künftigen) Grundstückseigentümern im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben.

2.18 Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Osnabrück
mit E-Mail vom 26.09.2018

Vielen Dank für die Beteiligung in o. g. Sache. Grundsätzlich bestehen keine Einschränkungen gegen den Bebauungsplan. Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich bei der Fläche im Eigentum der DBU Naturerbe GmbH um eine solche des Nationalen Naturerbes handelt. Zur Zeit läuft die Naturerbeentwicklungsplanung, die dann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf kommunaler Ebene sowie auf Landes- und Bundesebene finalisiert wird. Diese soll die langfristige naturschutzfachliche Entwicklung definieren. Ich bitte diese Aspekte für alle weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig haben wir im Vorfeld des Planverfahrens bereits Kompensationsmaßnahmen mit der Stadt Landshut vereinbart und stehen auch gern als Ansprechpartner zur Verfügung, sofern weiterer Kompensationsbedarf bestehen sollte.
Im Falle von Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsflächenplanung für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde konkret in der angesprochenen Vereinbarung der DBU mit der Stadt Landshut abgestimmt. Für die weitere Ausgleichsflächenplanung für den Bebauungsplan Nr. 07-71 „Ochsenau - Teilbereich Ost“ wird die noch final abzustimmende Naturerbeerwicklungsplanung mit berücksichtigt.

2.19 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit E-Mail vom 27.09.2018

Zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

Straßenbau:
keine Äußerung!

Verkehr:
keine Äußerung!

Wasserbau:
Beim Plan vom Ü-Gebiet HQ₁₀₀ handelt es sich nicht um die aktuelle Version!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Wasserbau:

Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamtes so gewählt. Dargestellt ist der Zustand nach Umsetzung der im Zuge der Realisierung des Grünen Zentrums notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen, wie sie auch bereits mit Bescheid vom 27.07.2016 zur wasserrechtlichen Zulassung der ausnahmsweisen Ausweisung eines neuen Baugebietes in einem Bauleitplan gem. § 78 Abs. 2 WHG genehmigt wurden. Damit weicht die Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ bewusst von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab, wo das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches abgebildet ist.

In den Bebauungsplan wurden zusätzlich noch die gemäß IÜG von einem Extremhochwasserereignis betroffenen Flächen als Hochwasserrisikogebiet eingetragen.

2.20 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 28.09.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.08.2018.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.21 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 04.10.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

1. Altlasten - Entsorgung von Aushub

Der Planungsbereich war ehemals Abschussplatz für militärische Übungszwecke. Es wurden vom FB Umweltschutz wegen der genannten Nutzung nachstehende genannte Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt:

Errichtung von zwei Grundwassermessstellen und regelmäßige laborchemische Untersuchungen des Grundwassers. Die Messergebnisse dieses Grundwasser-Monitorings ergaben keine Belastungen über den amtlichen Erheblichkeitsschwellenwerten für Grundwasserbelastungen.

Die im Planungsbereich bestehenden Wälle und Anschüttungen wurden untersucht. Es ergaben sich keine abfallrechtlich relevante Schadstoffbelastungen (Z0-Material gemäß LAGA). Weiterhin wurden Auffüllungen einer historischen Kiesausbeute, die angrenzend an das Planungsgebiet bestand, durch Schürfe untersucht. Es ergaben sich keine Hinweise auf erhöhte Anteile an bodenfremden Bestandteilen in der mit Erdaushub verfüllten historischen Kiesausbeute. Die Kiesausbeute liegt nicht im Planungsgebiet.

Bereichsweise werden im Planungsgebiet Auffüllungen mit schadstoffhaltigen Bestandteilen (z.B. Aschen) angetroffen. Schadstoffbelastungen größer Z0 gemäß LAGA können daher nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Geruch, Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Auffüllungen sind daher vor Ort zu separieren, aufzuhalten, nach den Vorgaben der PN98 zu beproben und entsprechend der festgestellten Belastungsklasse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Altlasten – Entsorgung von Aushub:

In die Hinweise durch Text, Nr. 6 war bereits ein Passus zum Umgang mit abfallrechtlich relevantem Material aufgenommen. In der Begründung wurde die Nr. 8.1 den Ausführungen in der Stellungnahme angepasst, soweit dies nicht ohnehin bereits vorher der Fall war. Das Thema Entsorgung von Aushub ist somit ausreichend berücksichtigt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.06.2015 i.d.F. vom 26.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 26.07.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 2

Landshut, den 22.03.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

