

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 10.04.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70 "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Weiterführung des Teilbereiches a
- IV. Billigungsbeschluss

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit gegen Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschl. 02.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.02.2018, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 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 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 10.01.2018

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 10.01.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 24 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 20.12.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 21.12.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Denkmalschutz einen Hinweis durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 7 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 29.12.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayrischen Feuerwehrgesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.

3. Flächen für die Feuerwehr
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
4. Zufahrt für die Feuerwehr
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23-12) erforderlich werden.
5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.
Die Zufahrten (Schleppkurve) sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschutz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Im Verlauf der Planung wurde überprüft, ob die Bestimmungen nach DIN 14090 eingehalten werden können. Die Planung wurde dementsprechend konzipiert und angepasst. Der Bebauungsplanentwurf und das Rettungskonzept wurden am 6. August 2018 mit der Feuerwehr durchgesprochen. Es gibt von Seiten der Feuerwehr keinerlei Einwände zum vorgesehenen System. In der Besprechung wurde festgestellt, dass die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) im Planungsgebiet eingehalten werden können.

Auf Grund der geplanten Gebäudehöhen werden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig, die nachgewiesen werden können.

Ein Übersichtsplan der Rettungswege wurde der Feuerwehr bereits im Anschluss an die Besprechung vom 06.08.2018 zur Verfügung gestellt.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 02.01.2018

Zu den vom Aufstellungsbeschluss umfassten Zielen und Zwecken der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die im zu beplanenden Gebiet verlaufende „Bahnhofstraße“ ist nicht zur öffentlichen Straße (Ortsstraße) gewidmet. Der bisherige Zustand wurde lediglich geduldet.
2. Eine etwaige Beseitigung der Straße im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung ist ohne vorherige Einziehung möglich. Mit der Beseitigung darf aber erst begonnen werden, nachdem die Straße ihren durch die bisherige Erschließungsfunktion geprägten faktisch öffentlichen Charakter verloren hat.

3. Bei der neu herzustellenden Straße im zu beplanenden Gebiet handelt es sich um eine Anbaustraße, für die - wenn keine andere Art der Refinanzierung gewählt wird - Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Eine Privatstraße - wie bisher - dürfte nicht mehr in Betracht kommen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zu Punkt 2.: Die neu zu bauende Erschließungsstraße, die entwurfsgemäß im Norden des Umgriffs entstehen wird, wird - auch unter Berücksichtigung des Freistellungsbescheides der DB - abschnittsweise errichtet. Nach Aufnahme der Funktionsfähigkeit und der Anbindung des jeweiligen Straßenabschnittes der neuen Straße an die verbleibende Bahnhofstraße wird der entsprechende Straßenabschnitt der bisherigen Bahnhofstraße beseitigt.

zu Punkt 3.: Die Stadt Landshut als Grundstückseignerin im Teilbereich a wird im Zuge der Grundstücksverwertung die Erschließungsbeiträge mit den Grundstückspreisen verrechnen.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 09.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es ist dabei zu berücksichtigen dass die Restabfalltonnen an der nächstbefahrenen Straße bereitzustellen sind. Am Ende der Bahnhofstraße muss eine Wendemöglichkeit für ein drei-achsiges Abfallsammelfahrzeug geschaffen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Wendemöglichkeit für das drei-achsige Abfallsammelfahrzeug ist berücksichtigt worden; die Aufstellmöglichkeiten der Restabfalltonnen am Abholtag sind im Plan festgesetzt.

2.6 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut mit Schreiben vom 09.01.2018

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

keine

Einwendungen:

keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. 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. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un(Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei den am Baugebiet vorbei gehenden 15 kV-Leitungen (Bahnleitungen) hat der Schutzabstand somit mindestens 3 m zu betragen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zu 1. Fundmunition:

Der Hauptbahnhof und die umliegende Umgebung wurde 1945 flächendeckend bebombt, was auch anhand von Luftfotos nachgewiesen werden kann. Sämtliche bodenberührenden Untersuchungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden von Kampfmittelsondierungen begleitet, die aber bisher zu keinen Funden geführt hat. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung kann derzeit aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Areals nicht durchgeführt werden.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Pflicht des Grundstückseigentümers zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche ist entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen in die Hinweise zum Bebauungsplan mitaufgenommen. In die Begründung ist die Thematik der Kampfmittelsondierung und -räumung unter Punkt 8 eingeflossen.

zu 2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Die DB verlangt grundsätzlich 7m Schutzabstand zu Ihren Freileitungen, die in der vorliegenden Planung gewährleistet werden. Die von der Regierung geforderten Schutzabstände von 3m zu den Freileitungen der DB werden somit eingehalten.

2.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit E-Mail vom 10.01.2018

Mit E-Mail vom 15.12.2017 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

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, vorsorgender Bodenschutz).

Von diesen Belangen werden die Rohstoffgeologie und der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung externer Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, 09281 1800-4751).

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Katrin Köstner (Referat 107, Tel. 09281 1800-4787).

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zur Rohstoffgeologie:

Aufgrund der Verfahrensart (§13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind keine externen Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen festzusetzen.

zum vorsorgenden Bodenschutz:

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema vorsorgenden Bodenschutz einen Hinweis durch Text unter Punkt B. 6 sowie Ausführungen unter Ziff. 6.4. der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.8 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Benachrichtigung vom 22.01.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wie im Scoping-Termin bereits zum Ausdruck gebracht, muss sichergestellt werden, dass auch im verkehrsberuhigten Bereich ausreichend oberirdische Parkplätze (z.B. für Besucher oder weitere Kfz der Bewohner) eingeplant werden. Anderenfalls ist zu beachten, dass außerhalb von Parkflächen ein gesetzliches Haltverbot besteht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Auf Grundlage des B-Plans wurde nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Landshut ein Bedarf von 570 Stellplätzen ermittelt. Hieraus ergibt sich nach GaStellV ein Besucherstellplatzbedarf von 57 Plätzen. Auf Ebene des B-Plans wird ein überschlägiger Bedarf angenommen, der im Zuge der Objektplanung geprüft bzw. angepasst werden muss, da sich der Bedarf nach der Größe der Wohneinheiten berechnet. Auf Ebene des B-Plans sind derzeit 600 Stellplätze in den Tiefgaragen nachgewiesen und 54 oberirdische Besucherstellplätze. Demnach entsteht bei den oberirdischen Besucherstellplätzen ein Defizit von 3 Stellplätzen. Dieser kann jedoch ohne weitere Probleme durch die 30 zusätzlichen Stellplätze in den Tiefgaragen ausgeglichen werden.

Im Teilbereich a werden bis zu 315 Tiefgaragen-Stellplätze geplant, zusätzlich sind 37 als Besucherstellplätze ausgewiesen. Diese sind komplett oberirdisch geplant.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Parkierungsflächen Ausführungen unter Ziff. 4.3.5. der Begründung,

2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 23.01.2018

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage eines detaillierteren Bebauungsplanes (Aussagen z.B. über Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
mit E-Mail vom 24.01.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2017.

Eine Ausbauentscheidung 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 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:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Fachstelle erkennt, 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.

In Folge der unzureichenden Auskunft im Rahmen des Wettbewerbs- wie Bauleitplanverfahrens hat sich verspätet ergeben, dass der Vodafone-Verteiler-Standort im Planungsgebiet von zentraler Versorgungsbedeutung für den gesamten niederbayerischen Raum inklusive der Bahnkommunikation und des bayerischen Behördennetzes ist und nicht ohne erhebliche Auswirkung auf die Telekommunikationsnetze verlegt werden kann.

Die erforderlichen Umplanungen im Bereich der Quartierseinfahrt führen zu deutlichen Zeitverlusten im Bauleitplanverfahren.

2.11 Stadt Landshut – Tiefbauamt mit Schreiben vom 24.01.2018

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

1) Verkehrsplanung

Die vier geplanten Geh- und Radwegverbindungen zur Flutmulde sind in Asphalt zu befestigen. Die Rampen durch die Böschung der Flutmulde sollten Steigungen über 6 % vermeiden. Im Zuge der Wohnbebauung sollte ein Fuß- und Radweg-Steg über die Pfettrach errichtet werden, der die Verbindung zum Einzelhandel an der Herzog-Albrecht-Straße herstellt.

2) Straßenbau

Der Fahrbahnbereich am Ende der Bahnhofstraße muss so dimensioniert werden, dass das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug mindestens gegeben ist.

Vom Tiefbauamt wird grundsätzlich für die Fahrbahnen von öffentlichen Verkehrsflächen eine Befestigung in Asphaltbauweise favorisiert. Bei gewünschten Abweichungen davon in größeren Bereichen, wie im Wettbewerbsbeitrag für den gesamten Straßenzug vorgeschlagen, ist eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt sinnvoll.

Da bereits eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung in der Flutmulde vorhanden ist, sollte überprüft werden, ob eine weitere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im südlichen Bereich der Bebauung notwendig ist und ob man auf diese nicht auch aus Kostengründen verzichten kann. Auch ist die hohe Anzahl der Verbindungswege in die Flutmulde zu überprüfen, da die Wege in einem sehr engen Abstand zueinander geplant sind. Neben den bereits vorhandenen Anbindungen im Westen und Osten des Bebauungsplangebietes, sollten max. zwei weitere Anbindungen, z. B. westlich der Kita und in der Mitte der Bebauung, auf Höhe des „Grünen Hofes“, ausreichend sein.

3) Wasserwirtschaft

Die Planung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe der Flutmulde in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut auszuarbeiten.

Bei Anspringen der Flutmulde durch die Isar bzw. Hochwasser der Pfettrach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Unterkellerungen der Gebäude wird daher grundsätzlich die Ausführung von wasserdichten Wannen empfohlen.

Sofern ein weiterer Steg über die Pfettrach in der Flutmulde errichtet werden soll, ist der schadlose Hochwasserabfluss sicherzustellen (bauliche Höhe beachten!) und auf ein Füllstabgeländer zu verzichten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zu Punkt 1.:

Der vorgeschlagene Fuß- und Radweg-Steg über die Pfettrach liegt nicht im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand der Planungen. Die bautechnische Ausführung der Fuß- und Radwegverbindungen ist unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit, der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und des Bodenschutzes im Anschluss an das Bauleitplanverfahren zu klären.

zu Punkt 2.:

Die Wendemöglichkeit für das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug ist berücksichtigt worden.

Die bautechnische Ausführung der Fahrbahnen von öffentlichen Verkehrsflächen ist unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit, der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und des Bodenschutzes im Anschluss an das Bauleitplanverfahren zu klären.

Der Anschluss an die Flutmulde ist ein entwurfsprägendes Element, die Anzahl der Zuwege in die Flutmulde ist dennoch von 4 auf 3 Verbindungen verringert worden.

zu Punkt 3.:

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Hochwasserschutz einen Hinweis durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 4.2.3. der Begründung.

Ein Steg über die Pfettrach ist, wie bereits unter Punkt 1 dargestellt, nicht Gegenstand der Planungen.

2.12 IHK für Niederbayern in Passau mit E-Mail vom 25.01.2018

Zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Die Stadt Landshut beabsichtigt das Gebiet „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ mit Wohnbebauung zu erschließen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, die wir als unmittelbar von der Planung betroffen sehen.

Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Planungen sind in enger Abstimmung mit den ansässigen Betrieben erfolgt. Der Standort an der Bahnhofstraße 23 kann weiterhin störungsfrei genutzt werden, das Unternehmen wäre aber grundsätzlich an einem geeigneten Grundstückstausch interessiert, was im Liegenschaftsamt bekannt ist. Bei einer Standortalternative könnte auch dieser Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Auf Flurstück Nr. 1580/182 befindet sich Kleingewerbe; das Grundstück ist von der ursprünglichen Eigentümerin verkauft worden.

2.13 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München mit Schreiben vom 25.01.2018

Einwendungen:

Ihr Schreiben ist am 15.12.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungs-gesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von Planung berührt.

Es besteht die Vermutung, dass Teile der beplanten Fläche als Betriebsanlage nach wie vor gewidmet sind (z.B. sind im Flächennutzungsplan Bereiche aus dem Bebauungsplan als Eisenbahnbetriebsflächen hinterlegt). Zudem wurden in den bereits durchgeführten Freistellungsverfahren für die Flurstücke 1580/115 TF (Bescheid vom 24.05.2006, Az. 61141 Paw (5500-75,800)) und 1580/374 (Bescheid vom 29.06.2017, Az. 65142-651pf/002-2016#074) Betriebsanlagen auf den Flurstücken 1580/115T, -/109 und -/375 festgestellt.

Der Verkauf durch die DB AG an die Stadt Landshut oder an andere Dritte ändert nichts an der Betriebsanlageneigenschaft. Eine Freistellung für die o.g. Flächen ist bislang nicht erfolgt.

Auf den Flurstücken 1580/318 und -/317 befindet sich zudem das Stellwerk der DB AG.

Alle Flächen, auf denen sich Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes befinden bzw. befanden, unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG. Solche Flurstücke sind der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinde grundsätzlich entzogen und können daher nicht mit einem Bebauungsplan überplant werden. Sofern diese Flurstü-

cke dennoch überplant werden sollen, ist vorrangig zu prüfen, ob diese Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können. Dies sollte durch die Stadt Landshut in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (Barthstr. 12 in 80339 München) erfolgen. Ein Freistellungsantrag sollte dann schnellstmöglich beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt werden.

Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken findet ihre Rechtsgrundlage in § 23 AEG. Danach stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Belegenheitsgemeinde die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Bitte geben Sie mir die Stellungnahme der DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht zur Kenntnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In einer Besprechung am 06.03.2018, an der die DB Immobilien, das Liegenschaftsamt und das Baureferat teilnahmen, wurde das weitere Vorgehen entsprechend dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) abgestimmt.

Im Anschluss daran erarbeitete die DB Immobilien ein Honorarangebot zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß §23 AEG. Der Freistellungsantrag wurde vom Liegenschaftsamt in Auftrag gegeben und wurde vom Eisenbahnbundesamt am 23.01.2019 für die Flurstücke 1580/109, /183, /2, /306 und /375 und für Teilflächen der Flurstücke Nr. 1580/109 und /182 positiv beschieden. In Teilflächen der Flurstücke Nummer 1580/109 und /182 befindet sich noch ein DB-Kanal sowie die Zufahrt zum Stellwerk, daher wurden diese Teilflächen aus dem Freistellungsantrag als derzeit nicht freistellungsfähig herausgenommen. Mit Schreiben vom 30.10.2018 teilte die DB Immobilien mit, dass für die noch nicht freistellungsfähigen Teilflächen *„nach Fertigstellung des Vorhabens der Stadt Landshut: Errichtung der neuen Straße einschließlich Ver- und Entsorgungsanlagen auf eigener Fläche einschließlich Weiterführung / Anbindung / Anpassung an weiterhin bahnotwendige Anlagen auf bahneigener Fläche, u.a. Abwasserkanal, Straße, Stilllegung des funktionslosen Abwasserkanals durch die Stadt Landshut als Antragsteller beim Eisenbahn-Bundesamt“* eine Aufhebung Nichterfüllung der Freistellungsvoraussetzungen der angestrebt werden kann.

Die Stellungnahme der DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht wurde am 19.03.2018 und dann nochmals am 23.04.2018 an das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München zur Kenntnis weitergegeben. Der Freistellungsbescheid wurde vom Eisenbahnbundesamt an die DB AG weitergegeben.

2.14 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 29.01.2018

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Vor der Bebauung des geplanten Gebiets, ist von Seiten des Bauträgers ein frühzeitiger Spartentermin mit den Stadtwerken Landshut zu vereinbaren.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein ehemaliges Bahngelände handelt, ist von Seiten der Stadtwerke keine ausreichende Stromversorgung vorhanden. Vermutlich benötigen wir auf dem zu bebauenden Gelände eine neue Trafostation um das Gebiet sicher mit Strom zu versorgen. Um eine Erschließung zu planen benötigen wir Angaben über die gleichzeitig benötigte elektrische Leistung.

Netzbetrieb Gas

Für einen Gasanschluss der geplanten BHKW-Anlage müsste geprüft werden, ob der vorhandene Netzdruck von 50mbar ausreichend ist. Die bestehende Gasleitung DN150 (50mbar) endet in der Bahnhofstraße bei Hausnummer 2 (siehe Anhang).

Netzbetrieb Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparte Wasser. Die vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen dürfen im Bebauungsfall nicht überbaut werden und müssen umgelegt oder abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Wasserversorgungsleitungen ist möglich und erfordert eine Umliegung der bereits vorhandenen Wasserleitung DN100, die mitten durch das geplante Baugebiet verläuft (siehe Anhang).

Abwasser

Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens und nach Rücksprache mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, wird hiermit folgendes festgesetzt:

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Eine Einleitung ins Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentl. Ordnung u. Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz,

abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sollten in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise ausgeführt werden, z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstaeubene).

Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 10.12.2018

die Stadtwerke Landshut nehmen zu Ihrer E-Mail vom 28.11.2018 wie folgt Stellung:

Netzbetrieb Gas

Die Stellungnahme des Netzbetriebs Gas vom 29.01.2018 ist unverändert richtig und gültig. Die Gasleitung ist ausreichend dimensioniert, um das Gebiet mit Wärme versorgen zu können. Der Netzdruck ist auf 50mbar begrenzt.

Netzbetrieb Strom

Anbei übersenden wir Ihnen ein Datenblatt von der benötigten Trafostation und den dazugehörigen Umgriff (benötigte Fläche ca. 5,5 m x 4,5 m). Der Standort für die Trafostation sollte möglichst zentral im Planungsgebiet sein. Eine Erschließung muss über öffentliche Straßen/Gehwege erfolgen. Die Fläche für die Trafostation sollte auf öffentlichen Grund sein. Bei einem Standort auf privatem Gelände ist eine kostenlose Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Landshut notwendig. Da aktuell noch keine Leistungsangaben (benötigte elektrische Leistungen) für das geplante Gebiet vorliegen, kann eine detailliertere Planung noch nicht erstellt werden. Je nach angemeldeter elektrischer Leistung kann auch eine weitere Trafostation zur Versorgung des Areals notwendig werden.

Erzeugung – BHKW–Anlage zur Wärmeversorgung

Grundsätzlich ist unsere Überlegung, das Gebiet mit Wärme im Rahmen eines Wärmeliefercontractings zu versorgen, nach wie vor aktuell, wenn die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben ist. Die derzeit vorliegenden Informationen sind für eine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch nicht ausreichend.

Folgende Daten benötigen wir hierzu:

- Heizlast
- Heizwärmebedarf
- prognostizierter Jahreslastgang

Des Weiteren wurde kürzlich vom Liegenschaftsamt und von Ihrem Kollegen [REDACTED] in Erfahrung gebracht, dass nach wie vor nur ca. 60 % des Bebauungsplanumgriff-

fes bearbeitbar sind, da sich die übrigen Bereiche in Privatbesitz befinden () bzw. die Grundstücke der Bahn gehören und von der DB selbst vermarktet werden. Dies stellt für die weitere technische Planung eine ungünstige Randbedingung dar.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zu Netzbetrieb Strom:

Die Zahlen zur voraussichtlichen Bewohnerentwicklung sind an die Stadtwerke erstmals am 05.03.2018 mit den Planunterlagen weitergegeben worden. Mit Schreiben vom 10.12.2018 wurde die Größe der voraussichtlich benötigten Trafostation weitergegeben. Die Trafostationen sind auf öffentlichen Flächen im Norden entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

zu zentrale Wärmeversorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit einer zentralen Wärmeversorgung würde den Zielsetzungen des Wettbewerbes nach einer emissionsarmen Infrastruktur entsprechen. Dazu wurden den Stadtwerken die Pläne weitergegeben und es fand im September 2018 ein Besprechungstermin statt.

Die derzeitigen Randbedingungen stellen sich aber nach Aussage der Stadtwerke vom 10.12.2018 für eine zentrale Wärmeversorgung ungünstig dar.

zu Netzbetrieb Gas:

Die Gasleitung ist lt. Stellungnahme für die Versorgung des Gebietes ausreichend dimensioniert. Die Prüfung des Gasanschlusses bzgl. der Erfordernisse im Falle eines BHKW erfolgte nicht. Dazu wird auf die Aussage bzgl. der zentralen Wärmeversorgung verwiesen, die aufgrund der Rahmenbedingungen die Wirtschaftlichkeit einer BHKW-Anlage in Frage stellt.

zu Netzbetrieb Wasser:

Die Planungen für die neue Erschließungsstraße mit den Ver- und Entsorgungsleitungen werden derzeit im engen Austausch zwischen Stadtwerken und Tiefbauamt erstellt. Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen einen Hinweis durch Text unter Punkt B.2.

zu Abwasser:

Die Erschließung des Planungsgebietes beinhaltet nur einen Schmutzwasserkanal. Die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser werden in den sog. „grünen Höfen“ angelegt, die nicht von Tiefgaragen unterbaut werden und daher entsprechende Puffermöglichkeiten bieten. Die Altlastensituation wird entsprechend den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen und des Grundwassermonitorings berücksichtigt.

Die vorliegende Planung beinhaltet zur Thematik der Befestigung der privaten Verkehrsflächen Festsetzungen unter Punkt 8.4 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.15 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 30.01.2018

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Auf Basis der vorliegenden Planunterlagen lässt sich für uns das Plangebiet jedoch nicht eindeutig abgrenzen. In diesem Zuge möchten wir darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im voraussichtlichen Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu auch gewerbliche Nutzungen befinden können.

Bei einer Neubepanung, v. a. mit neuen schützenswerten Immissionsorten, sind bestehende und bereits formell genehmigte (gewerbliche) Standorte zu berücksichtigen und entsprechend in die Planungen mit einzubeziehen.

Neue Nutzungen und Festsetzung dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge haben.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Für einen Teil der im Planungsgebiet befindlichen gewerblichen Nutzung ist der Grundstückseigentümer und Nutzer in die Planungen integriert. Die derzeitige Situation auf Fl.-Nr. 1580/183 wird nach Untersuchung durch das Büro Möhler und Partner von den Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, die gewerbliche Nutzung steht nicht im Widerspruch zur Satzung.

Das weitere Kleingewerbe im Westen des Gesamtumgriffes befindet sich auf ehemaligen Bahnflächen, die zwischenzeitlich veräußert wurden. Aufgrund der Lage gibt es auch hier keinen Interessenkonflikt zwischen der geplanten Neubebauung im Teilbereich a im Osten und dem Bestand.

2.16 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München mit Schreiben vom 30.01.2018

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH und der DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

1. Immobilienrechtliche Belange

Der Umgriff des o.g. Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf Flächen, die unserer Kenntnis nach noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind.

Die Liegenschaft unterliegt in diesem Fall dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Flurstück-Nr. 1580/299 und 1580/182, jeweils der Gemarkung Landshut, um Flächen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) handelt und dieses am Verfahren zu beteiligen ist.

Grundsätzlich dürfen Flächen der DB AG nicht überplant werden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen [REDACTED], DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, [REDACTED], zur Verfügung.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2. Infrastrukturelle Belange

Am Rand bzw. teilweise im Umgriff der o.g. Bauleitplanung verlaufen Kabeltrassen der DB Energie GmbH (siehe beigefügten Plan). Ein Schutzstreifen von jeweils 1x1m ist entlang der NS-Kabeltrasse einzuhalten.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellageplan und den darin genannten Anlagen“ vom 24.01.2018 (Zeichen: B 21314 M DB KT) ist zwingend zu berücksichtigen.

Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die Kabelanlagen laut Kabelmerkblatt nachweislich bestätigt hat.

Aufgefundene und noch benötigte Bahnkabel (Strom, LST und TK-Kabel) sind auf Bahngrund umzuverlegen. Im Zweifelsfalle sind Suchschachtungen vorzunehmen um Kabelbeschädigungen vorzubeugen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume sollte 4,00m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5,00m zu den Stromleitungen einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Entwässerung des Baugrundstücks darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für die Errichtung von Lärmschutzwänden ist seitens der DB Netz AG eine Absprache bzw. Beteiligung mit der zentralen Lärmsanierung notwendig. Ansprechpartner hierzu ist [REDACTED].

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen (z. B. Zaun) grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei unvermeidbarer Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Sollte die Betretung von Bahngrund unvermeidbar sein, sind Sicherungsposten bei einem bahnzugelassenen Sicherheitsunternehmen zu bestellen. Die Schutzabstände für die Versicherten des jeweils betroffenen Gleiskörpers (>2,50 m Regellichtraumprofil) sind einzuhalten und dürfen nicht unterschritten werden. Bei Unterschreitung sind die Angaben des ausführenden Unternehmers zur Arbeitsstelle auf der 1. Seite des Sicherungsplanes gemäß Ril 132.0118 V 03 anzuzeigen. (Festlegung durch die BzS von weiteren Sicherungsmaßnahmen im Teil 2.) Eine schriftliche Einweisung des Auftragnehmers in die Örtlichkeit und in die bahnbetrieblichen Gegebenheiten ist einzufordern (Ril 132.0108 V

11). Bei Rückfragen hierzu steht Ihnen [REDACTED] DB Netz AG, D.-Martin-Luther-Str. 8, 93047 Regensburg, [REDACTED], zur Verfügung.

Für Baumaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00m zum Gleisbereich einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei der Durchführung von Baggerarbeiten ist weiterhin ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4. Schlussbemerkungen

Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns hierfür Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht [REDACTED] zu wenden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Das Einbahn Bundesamt wurde im Rahmen der gegenständlichen Beteiligung Träger öffentlicher Belange ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme der DB Immobilien wurde entsprechend der Anforderung des Eisenbahn Bundesamtes an letztgenannte weitergegeben.

zu Punkt 1. Immobilienrechtliche Belange:

In einer Besprechung am 06.03.2018, an der die DB Immobilien, das Liegenschaftsamt und das Baureferat teilnahmen, wurde das weitere Vorgehen entsprechend dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) abgestimmt.

Im Anschluss daran erarbeitete die DB Immobilien ein Honorarangebot zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß §23 AEG. Der Freistellungsantrag wurde vom Liegenschaftsamt in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 23.01.2019 wurde die Freistellung für die Flurstücke 1580/109, /183, /2, /306 und /375 und für Teilflächen der Flurstücke Nr. 1580/109 und /182 positiv beschieden. Mit Schreiben vom 30.10.2018 teilte die DB Immobilien mit, dass für die noch nicht freistellungsfähigen Teilflächen nach Vorliegen eines Ver- und Entsorgungskonzeptes eine Freistellung beantragt werden kann. (vgl. Stellungnahme 2.13)

Bis dahin ist unter Punkt 16 ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt.

zu Punkt 2. Infrastrukturelle Belange:

Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabelageplan und den darin genannten Anlagen“ vom 24.01.2018 (Zeichen: B 21314 M DB KT) liegt vor und ist bei den Planungen berücksichtigt worden.

Bei einem vor-Ort-Termin am 27.07.2018 wurde mit einem Vertreter der BD Netze die Planung abgestimmt und entsprechend die Schutzstreifen zu Kabeltrassen und zu Oberleitungsmasten sowie die Art der Grünflächengestaltung nach DB Richtlinie (Ril 882) im Bereich der Schutzstreifen festgelegt.

Die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt nicht auf oder über Bahngrund.

Im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs befindliche Gebäudefassaden unterliegen hohen Verkehrslärmpegeln, teilweise mit gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind vom Bauherren entsprechend dem Schallschutzgutachten und der diesbezüglich getroffenen Schallschutzfestsetzungen geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist entsprechend dem Lärmschutzgutachten nicht erforderlich.

Bedingt durch die Höhe der Erschütterung und der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden technische bzw. konstruktive Maßnahmen in einem Bereich von bis zu 35m Entfernung von der nächstgelegenen Gleisachse unter Punkt 16 festgesetzt.

Nach Begutachtung sind keine Schutzmaßnahmen gegen elektromagnetische Belastungen erforderlich.

zu 3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei o.g. vor-Ort-Termin am 27.07.2018 wurde von der DB angeboten, dass bei unverändert bleibenden Grundstücksgrenzen der von Seiten der Stadt zu errichtende Zaun bis auf 2m vom Mastfuß entfernt auf DB-Flächen gestellt werden kann, wenn die Stadt Landshut die 5m tiefen Flächen auf DB-Grund grundbuchrechtlich gesichert als Mager-

rasen/Schmetterlingswiese o.ä. pflegt Die DB muss aus diesem Grund ihrerseits eine Dienstbarkeit bezüglich eines Betretungsrechtes zugunsten der Stadt sichern, die mit einer Pflegeverpflichtung der Flächen verbunden wird.

DB verlangt desweiteren einen Zugang auf ihre Flächen von Seiten des städtischen Grundes, weshalb planerisch zwei Tore festgesetzt werden.

Zu 4. Schlussbemerkungen:

Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.

2.17 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 31.01.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 15.12.2017 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte eine Verlegung doch nötig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 6 Monate) vor Baubeginn mit uns abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverle-

gung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In den Hinweisen durch Text ist der Schutz und die Sicherung bestehender Leitungstrassen sowie die in der Stellungnahme angesprochene Vorlaufzeit von sechs Monaten aufgenommen.

Dies gilt auch für die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“. Die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) stehen aufgrund einer ausreichenden Dimensionierung der Verlegung von Telekommunikationsleitungen und der Versorgung des Planungsgebietes nicht entgegen.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der 1. Preis des Wettbewerbs für das Plangebiet berücksichtigt die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange in ausgezeichneter Weise. Insbesondere werden die Gehölzbestände im Süden zur Flutmulde hin, sowie die große Esche als markanter Einzelbaum erhalten und Trockenbiotope nördliche entlang der Bahnlinien als Vernetzungsachse für Reptilien eingeplant. Diese Belange sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt und festgesetzt werden.

Außerdem sollten zur Umsetzung unserer städtischen Biodiversitätsstrategie im B-Plan Maßnahmen für Gebäudebrüter (z.B. Schwalben und Mauersegler) und Fledermäuse, sowie für arten- und strukturreiche Grünflächen festgesetzt werden. Aus stadt- und kleinklimatischen Gründen sollten neben dem Erhalt und der Neupflanzung von Bäumen und der extensiven Dachbegrünung auch Fassadenbegrünungen festgesetzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Unter §12 der Festsetzungen sind Maßnahmen für Gebäudebrüter, Fledermäuse sowie weitere Maßnahmen für den Artenschutz definiert. Die Grünflächen sind unter §11 festgesetzt. Hier soll insbesondere auf die Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur Dach- und Fassadenbegrünung hingewiesen werden.

2.19 LBV Landshut, Tiefenbach mit Benachrichtigung vom 02.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Vorprüfung zur saP: Fledermäuse

Nach unserem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet durchaus Höhlenbäume mit für Fledermäuse relevanten Spalten und Höhlen vorhanden, zudem halten örtliche Fledermausexperten auch im Bereich der Kleingartensiedlung entsprechende Quartiere für wahrscheinlich. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Zuge des im Sommer 2017 vom Naturwissenschaftlichen Verein Landshut durchgeführten GEO-Tages im Bereich der Kleingärten Fledermäuse nachgewiesen wurden. Das Gutachterliche Fazit ist daher zu überarbeiten.

2. Vorprüfung zur saP: Vogelarten

Für mehrere in Tabelle 5 aufgelistete Arten der Roten Liste Bayerns stellt der überplante Bereich, und dabei vor allem die ausgedehnte Kleingartenanlage mit ihren halboffenen Strukturen und offenen Bodenbereichen, einen unverzichtbaren Bestandteil ihres Lebensraumes dar. Diese Arten, insbesondere der Gartenrotschwanz (Rote Liste 3) können deshalb nicht einfach auf angrenzende Strukturen ausweichen. Das Gutachterliche Fazit ist daher zu überarbeiten.

3. Vorprüfung zur saP: Haselmaus

Aufgrund des westlich angrenzenden Bahnhofswaldes und der im Planungsgebiet vorhandenen Lebensraumausstattung (Kleingärten mit dichten Heckenstrukturen, Haselnusssträucher, Obstbäume) kann ein Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden.

4. Der zunehmende Einsatz von Glaselementen bei der Erstellung von Neubauten hat sich mittlerweile zu einem erheblichen Mortalitätsrisiko für zahlreiche Vogelarten entwickelt. Schätzungen gehen davon aus, dass in Europa täglich 250.000 Vögel an Glasscheiben zu Tode kommen. Da sich die geplanten Gebäudekomplexe in unmittelbarer Nähe zu vogelreichen Gebieten (Bahnhofswald, Flutmulde) befinden und offensichtlich große Glasflächen vorgesehen sind (Schallschutzverglasungen zwischen den Baukörpern), sind Vogelverluste durch geeignete planerische bzw. technische Maßnahmen (z.B. Verwendung von Vogelschutzglas) zu minimieren.

5. Flächenverbrauch und innerstädtischer Biodiversitätsverlust durch Nachverdichtung zählen im Bereich der Stadt Landshut zu den vorrangigen naturschutzfachlichen Problemen. Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen, ob im Planungsgebiet nicht deutlich höhere Geschosßzahlen verwirklicht werden können. Nach unserer Auffassung sollte dies an diesem Standort städtebaulich möglich sein.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Vorprüfung zur saP wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (asF) überprüft und die Ergebnisse entsprechend in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

zu Punkt 1. Vorprüfung zur saP: Fledermäuse

Im Rahmen des asF wurde eine Betroffenheit der Fledermäuse festgestellt. Unter §12 der Festsetzungen sind Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung für Fledermäuse definiert: Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 15 Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) anzubringen. Im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Flutmulde empfiehlt es sich Höhlenkästen anzubringen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freier Einflug garantiert ist und nach Möglichkeit mit einer Ost-Orientierung.

zu Punkt 2. Vorprüfung zur saP: Vogelarten

Die Artenschutzkartierung enthält nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde für den Vorhabensbereich sowie für das benachbarte „Bahnhofswäldchen“ keine Nachweise für den Gartenrotschwanz.

zu Punkt 3. Vorprüfung zur saP: Haselmaus

Aufgrund von Fraßspuren, die möglicherweise von einer Haselmaus stammen, könnte die Haselmaus Sommerquartiere an den Höhlenbäumen oder auch in Nistkästen haben. Winterquartiere sind aufgrund der fortlaufenden Störungen durch Spaziergänger entlang der Flutmulde, oder die Nutzer der Kleingartenanlage eher im Bahnhofswäldchen zu erwarten.

Als konfliktvermeidende Maßnahme sind lt. Festsetzung im verbleibenden Gehölzbestand mind. 5 Nistkästen für die Haselmaus anzubringen.

Für die potentiell vorkommenden und betroffenen, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse und Vögel (Anhang IV der FFH-Richtlinie und der VS-Richtlinie) ergeben sich durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Minimierungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG. Dies gilt für das Störungs-, Schädigungs- sowie Tötungsverbot.

zu Punkt 4. Vogelschutzmaßnahmen an den Glaselementen

Unter §12.1.2 ist festgesetzt, dass die Lärmschutzwände, die als Lückenschluss zwischen den Gebäudefestgesetzt sind, mit geeigneten technischen Maßnahmen zu planen sind, um ein erhöhtes Mortalitätsrisiko der Vögel auszuschließen.

zu Punkt 5. Bauliche Verdichtung

Die Dichtewerte aus dem Wettbewerbsbeitrag mit einer Geschossfläche von ca. 32.600m² für den Umgriff aus dem Wettbewerb sind im vorgelegten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit auf ca. 38.800m² erhöht worden. Das bedeutet für den Teilbereich a eine Erhöhung der Geschossfläche von 22.171m² auf 23.160m².

Bei Verdichtungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass mit einer intensiveren Bebauung auch eine Intensivierung der Mobilität einhergeht, was sich derzeit noch immer in einem steigendem Anteil an motorisierten Individualverkehr niederschlägt und damit mehr Stellplätze und mehr versiegelte Fläche nach sich zieht.

mit E-Mail vom 05.02.2018

Mit Schreiben vom 14.12.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt Landshut letzte Woche wurde uns eine Fristverlängerung bis heute gewährt.

Thematik Altlasten

Auf Grundlage des Gutachtens zur Altlastenuntersuchung durch das Geotechnische Büro Geyer vom 09.03.2017 kann folgender Sachverhalt festgestellt werden:

Im Rahmen der Untersuchung wurden im Umgriff des Bebauungsplanes 29 Rammbohrungen, 11 Baggerschürfen und 4 Rammsondierungen niedergebracht, um zur möglichen Bebauung eine Aussage über die Schadstoffbelastung der Auffüllungen am Standort machen zu können. Mittels der Untersuchung konnte in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine ungefähre vertikale Abgrenzung der Auffüllung dargelegt werden. Die Unterkante der Auffüllungen befinden sich demnach im Bereich von 1,1 -3,4 m im Mittel bei ca. 2 -2,4 m unter Geländeoberkante und 389,3 - 388,9 m ü. NN.

Ausgehend von einem mittleren Grundwasserstand bei 388,35 m ü. NN beträgt die Sickerzone zwischen Auffüllung und mittlerem Grundwasserstand ca. 0,5 - 1 m.

Der Sickerraum besteht teilweise aus bindigen Lehmen und zum Großteil aus stark durchlässigen Kiessanden, wodurch eine einheitliche Betrachtung des Sickerverhaltens nicht möglich ist.

In den Handlungsempfehlungen des Gutachters Herr Geyer wird zu den einzelnen Bereichen das weitere Vorgehen kurz erläutert. Die Vorschläge entsprechen ebenfalls dem aus wasserwirtschaftlicher Sicht nötigen weiteren Vorgehen. Weiterhin ist, falls im Rahmen der Bebauung eine Bauwasserhaltung geplant ist (Tiefgaragen, Unterkellerung), ebenfalls mittels Detailuntersuchungen und ggf. mit einer Errichtung von Grundwassermessstellen die Bebauungsfläche weiter in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zu untersuchen. Dies ist ebenso nötig um weitere Aussagen über eine mögliche Nutzung von Grundwasser zu thermischen Zwecken machen zu können.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unabhängig von der geplanten Bebauung die aktuelle Grundwassersituation zu einer möglichen Schadstoffbelastung, mittels chemischen Analysen darzulegen.

Thematik Tiefgaragen und Unterkellerung

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind in allen sogenannten Wohnfeldern Tiefgaragen geplant. Wir weisen darauf hin, dass die angrenzende Flutmulde, ein Gewässer I. Ordnung ist, wichtigste Hochwasserschutzanlage Landshuts ist und im Hochwasserfall der Isar einen bordvollen Hochwasserabfluss mit bis zu 400 m³/s abführen kann.

Dementsprechend ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserstand bis zu diesem Niveau ansteigen kann.

Eine hochwasserangepasste Bauweise (Zufahrten, wasserdichte Ausführung, Lage der elektrischen Anschlüsse, Lage sonstiger Anschlüsse usw.) ist erforderlich.

Thematik Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Planung von Tiefgaragen ist die Fläche, die zur Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone) nötig ist, verringert. Umso wichtiger ist es bei der Planung solche Flächen zu sichern.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Eine Grundwasseruntersuchung wurde in Abstimmung mit den Rechts- und Fachbehörden festgelegt. Die Detailuntersuchungen zur Schadstoffbelastung zeigte im Ausschnitt der Vorortparameter ein normal mineralisiertes Grundwasser ohne Auffälligkeiten. Die Konzentrationen der in Laboranalysen untersuchten Gefahrenstoffparameter unterschreiten die jew, Nachweisgrenzen oder liegen deutlich unter den gesetzlichen Prüfwerten

Der Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist in die Satzung mitaufgenommen. Ebenfalls in den Hinweisen ist die Notwendigkeit der geeigneten dezentralen Versickerungseinrichtungen aufgenommen.

2.21 Stadt Landshut - Schulverwaltungsamt - mit E-Mail vom 09.02.2018

Weitere Infrastruktur:

Sicht des Schulverwaltungsamts:

Der Zuzug aufgrund der geplanten 350 Wohneinheiten ist in den bisherigen Schulentwicklungsplanungen nicht berücksichtigt. Es ist anzunehmen, dass im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme der 5. Zug an der Grundschule Nordwest erforderlich wird.

Die Zuwegung über die Bahnlinien querende Fußgängerstege ist geplant, erscheint aber aus der Sicht des SVA als unerlässlich, da damit der alternative Schulweg über Bahnunterführung und Oberndorferstraße von 1,6 km signifikant verkürzt werden kann.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Das Planungsgebiet wurde im Zuge des Schulentwicklungsplanes bereits als Entwicklungsgebiet mit berücksichtigt. Dabei wurde aufgrund des gewählten Betrachtungshorizontes allerdings davon ausgegangen, dass das Gebiet bis dorthin nur zu einem geringeren Teil bebaut wird. Im Februar 2019 wurde dem Schulverwaltungsamt auf Anfrage hin aktualisierte Prognosen zur Verfügung gestellt, die für das Sprengel der Grundschule Nordwest einen Zuwachs von ca. 2300 EW bis 2030 erwarten lässt. Ob hierdurch eine Fünffügigkeit der GS Nordwest notwendig wird, ist vom Schulverwaltungsamt zu prüfen und zudem nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Querung der Bahnlinie ist ebenfalls nicht im Umgriff erfasst. Zuständig für die Planung und Errichtung einer Bahnquerung wäre das Tiefbauamt, wobei es hierfür einer Zustimmung durch die Deutschen Bahn bedürfte. Ob eine solche erteilt werden würde ist aber nicht absehbar.

2.22 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 14.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Ver- und Entsorgung des Areals westl. des Hauptbahnhofes wird wie für die Stadt Landshut üblich erfolgen.

2.23 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 24.02.2018

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

Die Planungsflächen sind, aufgrund der Lage und der Erschließung, sehr gut für eine verdichtete Bebauung geeignet.

Die saP führt Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf. Werden diese Maßnahmen und weitere grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, dann können wir dem Bebauungsplan zustimmen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. falls das nicht möglich sind Maßnahmen in den Grundstückskaufverträge mit aufzunehmen. Zuständig hierfür ist das Amt für Liegenschaften und Wirtschaft.

2.24 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit Stellungnahme vom 06.02.2018, eingegangen am 28.02.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Lärmeinwirkung:

Im Rahmen des dem Bebauungsplan vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs ist eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Büro „Möhler + Partner Ingenieure AG“ (Bericht Nr. 710-5351-Schall, 15.03.2017) erstellt worden. Untersucht wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen. Diese werden insbesondere durch die nördlich angrenzenden Gleiskörper/Bahnanlagen verursacht.

Im Ergebnis der genannten Untersuchung werden bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nahezu flächendeckend erheblich überschritten. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmbeurteilungspegel liegen vor.

Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten sind von Seiten des Gutachters entsprechende Anforderungen und Schallschutzmaßnahmen als Vorschlag für den Auslobungstext formuliert worden. Dieser ist anschließend in das Wettbewerbsverfahren eingeflossen (siehe Seite 15 der genannten Voruntersuchung).

Zu den genannten Schallschutzmaßnahmen zählen dabei besonders:

- geeignete Gebäudeanordnung der ersten Gebäudereihe
- aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall)
- Vermeidung von Schalllücken entlang der Bahnanlagen
- Grundrissorientierung
- Höhenstaffelung
- Schallschutzkonstruktionen wie Wintergärten, Laubengänge, Kastenfenster und vorgehängte Fassaden.

Das übermittelte Planungskonzept reagiert auf die Verkehrslärmbelastung unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallschutzmaßnahmen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es nun erforderlich, dass ein entsprechend detaillierteres schalltechnisches Gutachten erstellt wird, welches das vorgesehene Planungskonzept berücksichtigt. Unter anderem ist Nachfolgendes sinngemäß im Schallgutachten bzw. bei der Angebotseinholung zu berücksichtigen:

- Berechnung der Verkehrs- bzw. Schienenlärmimmissionen im gesamten Plangebiet für den Prognosefall 2030 auf Basis der konkreten Planung.
- Graphische Darstellung der Berechnungsergebnisse als Farbraster in den relevanten Ebenen der geplanten Bebauung jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum. Erforderlichenfalls Einzelpunktbeurteilungen für repräsentative Immissionsorte.
- Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet nach DIN 18005 bzw. 16. BImSchV unter Einbeziehung der in der vorliegenden Planungstiefe bereits dargestellten schutzbedürftigen Räume.
- Aufzeigen und Dimensionierung von aktiven Lärmschutzmöglichkeiten.
- Aufzeigen und Dimensionierung von letztlich noch notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen in der für den Bebauungsplan erforderlichen Tiefe.
- Berechnung und Beurteilung der bereits vorhandenen (z.B. Gewerbe im Westen des Umgriffs) und nach TA-Lärm zu betrachtenden Lärmemissionen/Lärm-

immissionen im gesamten Plangebiet. Entwicklung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Konfliktlösung.

- Berechnung und Beurteilung der aus der Planung resultierenden und nach TA-Lärm zu betrachtenden Lärmemissionen/Lärmimmissionen im gesamten Plangebiet. Entwicklung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Konfliktlösung.
- Fachliche Begleitung der Planungsbehörde im Falle von Umplanungen.
- Erarbeitung von Formulierungsvorschlägen und Hinweisen für die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans.

Wenn die Planung nicht vollständig sondern in einzelnen Teilabschnitten realisiert werden kann bzw. realisiert werden soll, dann ist dieser Umstand zwingend im Schallgutachten zu berücksichtigen.

Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz vorzulegen.

Erschütterungseinwirkungen und Sekundärluftschalleinwirkungen:

Ebenso wie im Abschnitt „Lärmeinwirkungen“ ist im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs eine erschütterungstechnische Voruntersuchung durch das Büro „Möhler + Partner Ingenieure AG“ (Bericht Nr. 710-5351-Ersch, 15.03.2017) erstellt worden. Verursacht werden die Erschütterungen durch den Betrieb der nördlich des Umgriffs verlaufenden Gleiskörper/Bahnanlagen. Erschütterungen verursachen in Baukörpern außerdem Sekundärluftschallimmissionen. Diese wurden ebenfalls betrachtet.

Im Ergebnis der erschütterungstechnischen Untersuchung werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen) bzw. TA-Lärm (sekundärer Luftschall) im Bereich von bis zu 40 m vom nächstgelegenen Gleis überschritten.

Die durchgeführte Voruntersuchung hat orientierenden Charakter. Insbesondere konnte nur eine Vorbeifahrt eines Güterzuges im Tagzeitraum ausgewertet werden. Hinsichtlich der Repräsentativität der Untersuchungsergebnisse ist es aus Sicht des Immissionsschutzes nun erforderlich eine repräsentative Detailuntersuchung zu den Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen zu erarbeiten. Das Gutachten soll diese Immissionen ermitteln sowie beurteilen. Es soll außerdem diejenigen Bereiche aufzeigen, welche von Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen) bzw. TA-Lärm (sekundärer Luftschall) betroffen sind. Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Altlastensanierung zu einem umfangreichen Bodenaustausch kommen kann. Ob dies für die Erschütterungseinwirkungen und Sekundärluftschalleinwirkungen relevant ist, ist durch den Gutachter zu bewerten und gegebenenfalls im Gutachten zu berücksichtigen.

Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Erschütterungen zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz vorzulegen.

Elektromagnetische Einwirkungen:

Den übersandten Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich unmittelbar nördlich der geplanten Zufahrtstraße kleinere Strommasten befinden. Zwischen den Masten sind Freileitungen gespannt. Unserer Einschätzung nach sind diese Anlagen dem Bahnbetrieb bzw. der Bahn zuzuordnen. Der Betrieb der Leitungen verursacht elektrische und magnetische Felder in der Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Freileitungen um Anlagen im Sinne der 26. BImSchV handelt.

Im Rahmen des Scoping-Termins wurde bekannt, dass die im Bereich der Leitungen vorhandene Grünfläche betreten und als Freibereiche genutzt werden kann. Eine Nutzung der Erschließungsstraße als Spielstraße ist vorgesehen. Es muss daher sichergestellt und nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV in diesen Bereichen eingehalten werden. Wir empfehlen dazu eine Stellungnahme der bei der Deutschen Bahn dafür zuständigen Stelle einzuholen. Diese ist dem Fachbereich Umweltschutz dann vorzulegen.

Weiteres:

→ Kindertagesstätte

Entsprechend der übersandten Unterlagen ist im Umgriff des Bebauungsplanes die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der Gesetzgeber hat in § 22 Abs. 1a BImSchG klargestellt, dass die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Sie sind daher als sozialadäquat zu betrachten.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme ist es jedoch angebracht die spiellärminsensiven Außenbereiche der Einrichtung so anzuordnen, dass die Lärmeinwirkungen auf die Anwohner/Nachbarschaft so weit wie möglich reduziert werden.

Bisherige Erfahrungen zeigen, dass eine große Anzahl der Kinder mit dem Auto zur Tagesstätte gebracht bzw. von dort abgeholt werden. Dies ist oft Grund für entsprechende Lärmbelastigungen in den Morgen- sowie in den Abendstunden. Eine Berechnung und Beurteilung der Parkplatzlärmimmissionen - im Rahmen des ohnehin erforderlichen schalltechnischen Gutachtens - ist aus unserer Sicht notwendig. Eine Beurteilung kann dabei in Anlehnung an die TA-Lärm erfolgen. Es wird außerdem - mit Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme - grundsätzlich empfohlen den Abstand zwischen den Kfz-Stellflächen und den angrenzenden sensiblen Nutzungen so groß wie möglich zu halten.

→ Jugendtreff

Entsprechend der Planunterlagen soll im Westen des Umgriffs ein Jugendtreff errichtet werden. Um dessen schalltechnische Auswirkungen auf die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten, ist der Baukörper so auszuführen, dass auch bei nächtlich stattfindenden Veranstaltungen (Partys, Kleinkonzerte o. ä.) keine relevanten Lärmimmissionen im Hinblick auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Eventuelle Freibereiche sind abgewandt und abgeschirmt von den Wohnbaukörpern vorzusehen.

→ Tiefgaragen / Lüftung

Im Bebauungsplanumgriff sind mehrere Tiefgaragen vorgesehen. Von einer natürlichen Lüftung der Tiefgaragen ist auszugehen. Wir weisen darauf hin, dass die Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen so anzuordnen sind, dass es bei der Anwohner/Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und Gerüche kommt. Gittertore und ähnliches sind als Lüftungsöffnungen zu werten.

→ Blockheizkraftwerk

Im Rahmen des zum Verfahren durchgeführten Scoping-Termins wurde bekannt, dass als Heizungsanlage möglicherweise ein zentrales Blockheizkraftwerk vorgesehen wird. Unter Umständen - bei entsprechend großer Feuerungswärmeleistung - ist eine derar-

tige Anlage genehmigungspflichtig im Sinne des BImSchG und gegebenenfalls UVP-pflichtig im Sinne des UVPG. Es wird empfohlen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen Anlage vorab abzuklären.

Zu den Themen Abfallrecht, Bodenschutz und Niederschlagswasserversickerung ergeht folgende Stellungnahme.

Abfallrecht:

Es liegt eine Risikoflächendetailuntersuchung zum Thema Altlasten/Untergrundbelastungen vor. Gemäß den durchgeführten Situ-Beprobungen ist mit Aushubmaterial im Bereich von Z0 gemäß LVGBT bis DKIII gemäß Deponieverordnung zu rechnen. Für die hohen Einstufungen gemäß Deponieverordnung ist z.T. der hohe Organikanteil ausschlaggebend. Es wird daher empfohlen, in Aushubchargen mit erhöhtem Organikanteil auch den AT4 und den Brennwert mit zu untersuchen, um die hohen Einstufungen nach Deponieverordnung zu relativieren.

Aushubmassen sind gemäß PN98 zu beproben und abfallrechtlich einzustufen. Es wird empfohlen, im Rahmen des Aushubmanagement für ausreichend Zwischenlagerflächen zu sorgen.

Bodenschutz:

Für Teilflächen besteht zum jetzigen Kenntnisstand ein Anfangsverdacht oder ein hinreichender Verdacht für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Für Restbereiche dieser Teilflächen, auf denen die belasteten Bodenhorizonte aus bautechnischen Gründen nicht ausgekoffert werden, ist durch geeignete Maßnahmen der bestehende Gefahrenverdacht für Schutzgüter (Mensch, Nutzpflanze oder Grundwasser) auszuschließen. Geeignete Maßnahmen sind: Dekontamination durch Aushub oder der gutachterliche Nachweis der Altlastenfreiheit durch entsprechende Detailuntersuchungen sowie Beweissicherungsmaßnahmen. Bisherige Gutachten könnten für die Bearbeitung beim Fachbereich Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut angefordert werden.

In jedem Fall ist der Vollzugsbehörde die Altlastenfreiheit für den gesamten Bebauungsplanumgriff nachzuweisen.

Niederschlagswasserversickerung:

Der Untergrund weist zumeist auffüllungsbedingte Schadstoffbelastungen auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen erfolgen. Auffüllungen sind daher in hydraulisch beaufschlagten Bereichen auszukoffern und durch belastungsfreies Material zu ersetzen.

Eine Versickerung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann nicht erfolgen. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt zur Gänze in einem flächig bombardierten Bereich. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel zu ergreifen. Dies betrifft u.a. eine Vorerkundung auf Kampfmittel und eine fachtechnische Begleitung von Erdarbeiten durch Fachfirmen/Kampfmitteltechniker.

In diesem Zusammenhang wird auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern -Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel- vom 15.04.2010 zur Beachtung hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

zum Punkt Lärmeinwirkung:

Das Büro Möhler und Partner hat auf der Grundlage der genannten Punkte ein Lärmschutzgutachten erstellt, das zu Festsetzungsvorschlägen geführt hat, die in die Satzung aufgenommen worden sind. Unter der Voraussetzung, dass die komplette Bebauung in einem Zuge errichtet wird, stellt die nördliche Bebauung einen wirksamen Schallschutz für die südlichen Baukörper dar.

Wenn die Bebauung von Osten her abschnittsweise realisiert wird, sind für die einzelnen Bauabschnitte passive Schallschutzmaßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Lärmschutzwände sind für den Schutz der Aufenthaltsräume nicht erforderlich.

Zum Gutachten wurde von der UNB eine Stellungnahme abgegeben, demzufolge die Festsetzung bzgl. des Schallschutzes alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 umfassen müssen.

Die im Norden parallel zu den Bahnanlagen geplanten Baukörper dienen vor allem für die im Süden gelegenen Bauten als Schallabschirmung vor Verkehrslärm. Um bei einer abschnittswisen Realisierung immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind Festsetzungen unter 15.8 getroffen worden.

zum Punkt Erschütterungseinwirkungen und Sekundärluftschalleinwirkungen:

Auch diese Thematik wurde in einem Gutachten vom Büro Möhler und Partner untersucht: Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, entlang der Bahn in einem Bereich von bis zu 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden, technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen sind.

zum Punkt Elektromagnetische Einwirkungen:

Die elektromagnetischen Einwirkungen wurden in einem Gutachten vom Büro ITD untersucht und kamen zu dem Ergebnis, dass eine Personengefährdung durch magnetische oder elektrische Wechselfelder nicht gegeben ist.

Um eine Einkopplung von Rückströmen auf benachbarte Stromnetze der Neubebauung zu vermeiden, sollte bei der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung, insbesondere dessen Erdungssystem, Gebäudestromverteilung und Heizungssystem im Sinne einer sternförmigen Struktur darauf Rücksicht genommen werden.

Entsprechend der Stellungnahme der UNB wurde der Hinweis aus dem Gutachten des Büros ITD ergänzt, dass in der Nähe zu den Bahntrassen im Erdreich bei entsprechenden Randbedingungen mit vagabundierenden Rückströmen zu rechnen ist. Die gutachterlichen Empfehlungen (Unterpunkt 6.0) bzgl. der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung und der Erdung metallischer Leitungen Vorsorge zu treffen, ein Einkoppeln dieser Ströme zu vermeiden, sind als Hinweis aufgenommen worden.

zum Punkt Kindertagesstätte

Die Anordnung der Freibereiche der Kindertagesstätte in MU Süd ist im Wesentlichen nach Süden, Richtung Flutmulde. Hier ist von keine Belästigung von Anwohnern auszugehen. Für den Fall, dass im MU Nord eine Kindertagesstätte realisiert wird, sind die Freibereiche nach Norden und Osten orientiert. Der Lärmschutz wurde vom Büro Möhler und Partner in einer Vorprüfung betrachtet. Hier ist von einem Lärmschutz Richtung Bahngelände auszugehen. Eine genaue Überprüfung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Der Bring- und Holverkehr an der Kindertagesstätte befindet sich im Bereich des Quartiersplatzes; hier sind grundsätzlich keine sensiblen Nutzungen festgesetzt, die lärmschutztechnischen Belastungen ausgesetzt werden würden.

zum Punkt Jugendtreff

Der Jugendtreff im Westen des Umgriffes ist aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan in zwei Teilbereichen weitergeführt wird, zunächst nicht Gegenstand der Planungen. Die Verträglichkeit des Jugendtreffs mit der angrenzenden Bebauung ist dementsprechend bei der Fortführung des Teilbereiches b zu bewerten.

zum Punkt Tiefgaragen / Lüftung

Die Lage der Lüftungsöffnungen ist hinsichtlich der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe optimiert.

zum Punkt Blockheizkraftwerk

Aus der Stellungnahme der Stadtwerke ist zu entnehmen, dass eine Realisierung eines Blockheizkraftwerkes unrealistisch ist. Eine Prüfung der Zulässigkeit im Sinne des BImSchG oder des UVPG ist daher zum derzeitigen Moment nicht notwendig.

zum Punkt Abfallrecht:

Unter Punkt 2 und 3 der Hinweise durch Text ist die Thematik des belasteten Aushubes im Bebauungsplan aufgenommen worden.

zum Punkt Bodenschutz:

Der bestehende Gefahrenverdacht für Schutzgüter (Mensch, Nutzpflanze oder Grundwasser) ist im Rahmen der Altlastenuntersuchung auf die mögliche Grundwasserbelastung ausgeschlossen worden.

zum Punkt Niederschlagswasserversickerung:

Der Hinweis bzgl. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und des wasserrechtlichen Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ist im Bebauungsplan mitaufgenommen worden.

zum Punkt Kampfmittel

Der entsprechende Hinweis der Fachbehörde ist unter Punkt B.1 in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Naturwissenschaftlicher Verein Landshut e.V.
mit Schreiben vom 01.02.2018

Zum Bebauungsplan westlich des Hauptbahnhofs / aktuell Kleingartensiedlung an der Bahnstraße nehmen wir seitens des Naturwissenschaftlichen Vereins Landshut e.V. wie folgt fachlich Stellung.

Wir bitten Sie, die gesetzlichen und regionalplanerischen Belange des Erhalts von Wald und geschützten Gehölzen sowie die Belange zum Artenschutz und Biotopverbund stärker zu berücksichtigen.

1. Artenschutz:

a) Fledermäuse

Fledermäuse werden als potenziell vorkommend zwar angenommen, jedoch zugleich „tatsächlich“ ausgeschlossen. Grund: keine Spalten oder Höhlen im Baumbestand. Dies ist unzutreffend. Das Areal verfügt über eine ganze Reihe von Höhlenbäumen. Im Übrigen benutzt beispielsweise speziell die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastella*) auch Spaltenquartiere, u.a. auch in hölzernen Funktionsgebäuden wie Holzschuppen und unter abstehender Rinde. Als spezialisierter Mücken- und Kleinschmetterlingsjäger, der an Gehölz-Grenzlinsen und in Baumkronen jagt, findet die Art im Bahnhofswald und den angrenzenden Kleingärten ein optimales Nutzungsmosaik.

Am Rande des GEO-Tages wurden auch im Bereich der Kleingärten mit dem Batcor der Fledermausrufe aufgezeichnet, und ein Fledermaus-Überflug beobachtet. Fledermaus-Experte Christian Winkler hält Quartiere in diesem Bereich an verschiedenen Stellen für denkbar.

b) Haselmaus

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung schreibt immerhin, dass ein Vorkommen im Bahnhofswald möglich ist, hier gibt es ja auch Hinweise, die zumindest einen Vorkommensverdacht begründen.

Dann erstreckt sich die Population aber mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in die Kleingärten hinein, die ja die nötigen Strukturen durchaus in verschiedenen Bereichen aufweisen (Haselnusssträucher, sehr dichte Hecken, die ein regelrechtes Hecken-Netzwerk darstellen, Obstgehölze u.a.). Dies müsste geprüft werden, da es keineswegs pauschal ausgeschlossen werden kann.

c) Wildkatze

Auch hier schreibt die artenschutzrechtliche Vorprüfung korrekter Weise, dass ein Vorkommen im Bahnhofswald möglich ist, und es gibt in der Tat Hinweise, die zumindest einen Vorkommensverdacht begründen (Schädelfund, Wildkamera-Aufnahmen, noch genetisch zu bearbeitende Haarfunde).

d) Vögel

Einige Arten wurden nicht in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erwähnt, obwohl sie im Areal westlich des Hauptbahnhofs vorkommen und nach der BArtSchV streng geschützt und teilweise auch Arten des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 sind. Beispielfhaft sollen einige dieser vorkommenden Arten, die stark durch Vogeltod an Fensterscheiben oder transparenten Lärmschutzwänden bedroht sind, erwähnt werden:

Waldohreule, Waldkauz, Turmfalke, Baumfalke, Wanderfalke, Sperber. Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das Areal östlich der Bahnlinie wird von einigen der oben genannten Arten zwar nicht als unmittelbare Fortpflanzungsstätte genutzt, dient jedoch der regelmäßigen Nahrungssuche (beim Wanderfalken beispielsweise einschließlich der Jungvögel) und ist damit Teilhabitat der jeweiligen lokalen Population mit arttypisch großem Bezugsraum.

Gerade im Winterhalbjahr und zu Zugzeiten sowie zur Morgen- und Nachtzeit geht von der Kleingartensiedlung bislang ein nur geringer bis fehlender Störungsgrad aus, wodurch nicht nur für die Vogelarten, sondern auch für diverse Säugetierarten die derzeitige Kleingartenanlage ein fester Bestandteil ihres Bezugsraumes ist.

Im Rahmen der Planung und Gestaltung sollte in angemessener Form Rechnung getragen werden, dass die Fläche nicht von einem Raum mit positiver Wirkung für die Artenvielfalt zu einer Fläche mit erheblicher Störgröße wird, die erheblich in angrenzende und umliegende geschützte und schützenswerte Lebensräume hineinwirkt und notwendige Raumbeziehungen trennt (beispielsweise Wegeverlauf, Lichtemission, Lärm, Ausgangspunkte für Vandalismus).

2. Biotopverbund:

Flutmulde und Bahnlinien-Seitenstrukturen sind Leitstrukturen für den Verbund von Leitarten für Biotopverbund (wie die Wildkatze). Daher müssen solche Strukturen unbedingt erhalten werden. Zu scharfe Übergänge und Flächen-Ausnutzung fast bis zum Rand (siehe die Flatterulmen- und Moorbirken-Waldfläche am Westrand des Areals, s.u.) würden solche Funktionsbeziehungen zerstören. Es ist wichtig, den vorkommenden Arten am Rand der Biotopverbundachsen (z.B. den Bahnlinien) auch den nötigen bzw. zumindest das nötige Minimum an Raum zu geben, sowie auch Pufferstrukturen zu den angrenzenden Bereichen.

Aufgrund des Strukturreichtums der Kleingartensiedlung sind durchaus auch sehr seltene wie auch regional seltene Arten denkbar, d.h. Arten, die hier den Schwerpunkt ihrer lokalen Population haben, und die auf Biotopverbund und Habitatvernetzung angewiesen sind. So nutzen derzeit Wildtiere wie der Feldhase diese Leitstrukturen.

Wald- und Gehölz-Erhalt:

a) Wald

Der kleine Wald mit Flatterulmen und Moorbirken sowie möglichen Wildobstarten am Westrand der Kleingartensiedlung östlich des Bahnübergangs und nördlich der Bahnhofstraße ist nicht nur mit schützenswerten Bäumen bestockt (seltene, teils Rote-Liste-Auenbaumarten sowie Baumhöhlen für artenschutzrechtlich betroffene Fledermaus-, Specht- und Insektenarten), sondern er ist von seinem Charakter auch Wald nach dem Waldgesetz. Für diese Einstufung gibt es nach Bayerischem Waldgesetz keine Mindestgröße.

Der westlichste geplante Häuserriegel in dem Entwurfsplan zum Wettbewerb überbaut nicht nur den Bestand mit seltenen Auenbaumarten und Höhlenbäumen, sondern reicht zudem zu dicht an die Bahnlinie Landshut-Mühldorf und gewährt keine ausreichende, auch in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung geforderte Durchgängigkeit entlang der Bahnlinie.

b) Baumbestandsplan

Der Baumbestandsplan gibt nicht alle Baumarten richtig wieder, jüngere Bäume wurden gar nicht dargestellt, schützenswerte Bäume mit Höhlen wurden als nicht schützenswert dargestellt oder fehlen.

Der schützenswerte Baumbestand stellt einen wichtigen Puffer und Korridor dar und sollte unbedingt von der geplanten Bebauung ausgespart werden.

Die gesetzlichen und öffentlichen Belange müssen stärker berücksichtigt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (asF) erstellt, der Betroffenheiten im Artenschutz ermittelt und Vermeidungsmaßnahmen definiert, die im Bebauungsplan festgesetzt und/oder über städtebauliche Verträge festgeschrieben werden sollen. Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind u.a. der weitestgehende Erhalt des vorhandenen Baumbestands an der Südgrenze, ein Baumfällverbot in der Zeit der Vogelbrut, Festlegung einer Mindestdurchgrünung und der Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen und -sträuchern sowie die Freihaltung eines unverbauten Korridores im Norden entlang der Gleisanlagen.

Eine Raumbeziehung in Ost-Westrichtung wird mittels dieser Maßnahmen aufrechterhalten, in Nord-Südrichtung könnten die Lärmschutzwände ein Risiko für Vögel darstellen, weshalb festgesetzt wird, dass diese daher mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Verwendung von Vogelschutzglas) zu planen sind.

zu Punkt 1. Artenschutz:

a) Fledermäuse:

Im Rahmen des asF wurden verschiedene Habitatbäume und somit eine Betroffenheit der Fledermäuse festgestellt. Unter §12 der Festsetzungen sind Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung für Fledermäuse definiert:

Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 15 Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) anzubringen. Im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Flutmulde empfiehlt es sich Höhlenkästen anzubringen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freier Einflug garantiert ist und nach Möglichkeit mit einer Ost-Orientierung.

b) Haselmaus

Aufgrund von Fraßspuren, die möglicherweise von einer Haselmaus stammen, könnte die Haselmaus Sommerquartiere an den Höhlenbäumen oder auch in Nistkästen haben. Winterquartiere sind aufgrund der fortlaufenden Störungen durch Spaziergänger entlang der Flutmulde, oder die Nutzer der Kleingartenanlage eher im Bahnhofswäldchen zu erwarten.

Als konfliktvermeidende Maßnahme sind lt. Festsetzung im verbleibenden Gehölzbestand mind. 5 Nistkästen für die Haselmaus anzubringen.

c) Wildkatze

Im Rahmen des asF wurde festgestellt, dass von den 8 gelisteten Säugetiere (ohne Fledermäuse) für Bayern nach Anhang IV der FFH-Richtlinie laut aktuellen Verbreitungsdaten nur der Biber und die Haselmaus im Stadt-, bzw. Landkreisgebiet Landshut möglich vorkommend sind. Die Verbreitungsgebiete für die Arten Feldhamster, Baumschläfer, Wildkatze, Fischotter, Luchs und Birkenmaus liegen außerhalb des Vorhabens.

Der Vorkommensverdacht der Wildkatze kann durch Schädelfund und Aufnahmen begründet werden, bezieht sich jedoch auf den Bahnhofswald.

d) Vögel

Die Artenschutzkartierung enthält nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde für den Vorhabensbereich keine Nachweise über das Vorkommen Europäischer Brutvogelarten. Für das benachbarte „Bahnhofswäldchen“ sind folgende ASK-Nachweise vorhanden:

Amsel, Birkenzeisig, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Elster, Feldschwirl, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kernbeiser, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rebhuhn, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.

Folgende geschützte Vogelarten sind im „Bahnhofswäldchen“ nachgewiesen:

Graureiher, Mäusebussard, Birkenzeisig, Hohltaube, Kuckuck, Goldammer, Gelbspötter, Feldsperling, Rebhuhn, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke.

Für folgende geschützte Vogelarten sind im „Bahnhofswäldchen“ Verdachtsmomente vorhanden: Schwarzspecht, Wendehals, Pirol, Grünspecht.

Streng geschützte Arten nach BArtSchV sind nicht Gegenstand der saP (sogenannte „Verantwortungsarten“ sind noch nicht anwendbar, da auf Bundesebene die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesnaturschutzverordnung erst noch bestimmt werden müssen).

Der Gehölzbestand (Laubbäume, Hecken) bietet Potential als Ruhe- bzw. Aufzuchtstätte.

Auf dem Gelände des Bebauungsplanumgriffes wurden insgesamt 20 Höhlenbäume mit nennenswerten Spalten oder Löchern gefunden, die als Bruthöhle dienen könnten. Des Weiteren wurden einige Initialhöhlen, ca. 8 Mulmhöhlenbäume und mehrere Phytothelmen (permanent mit Wasser gefüllte Baumhöhlen) gefunden.

Unter § 12 der Festsetzungen sind Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung für Vögel definiert: Es wird festgesetzt, dass im verbleibenden Gehölzbestand mind. 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen sind.

zu Punkt 2. Biotopverbund:

Wie bereits oben dargestellt, wird der Biotopverbund in Ost-West-Richtung sowohl entlang der Flutmulde als auch entlang des Gleiskorridores weitestgehend aufrechterhalten. Eine Wanderbewegung und Habitatvernetzung ist daher weiterhin möglich.

Für den asF wurde der Baumbestandsplan überprüft: Nördlich entlang der Bahnlinie stehen vereinzelt Laub- und Nadelgehölze. Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich ein erhaltenswerter Laubgehölzbestand mit z. T. alten Weiden mit Stammumfängen bis zu 283 cm und Ruderal- und Altgrasbeständen. Im gesamten B-Plangebiet wurden 206 Bäume kartiert, von denen 159 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fallen. Auf dem Gelände wurden insgesamt 20 Höhlenbäume mit nennenswerten Spalten oder Löchern gefunden, die als Bruthöhle dienen können, einige Initialhöhlen, ca. 8 Mulmhöhlenbäume und mehrere Phytothelmen (permanent mit Wasser gefüllte Baumhöhlen).

Von den 18 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie ist nur das Verbreitungsgebiet des Europäischen Frauenschuhs innerhalb des Wirkraums vorzufinden. Das Gebiet besitzt aufgrund der Biotopausstattung keinen geeigneten Lebensraum. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit sicher ausgeschlossen werden.

Wertgebend nach asF für das gesamte Gebiet ist das südlich verlaufende Gehölzband entlang der Flutmulde, das als Biotop kartiert ist, sowie die Nähe zur Bahnlinien mit dem Trockenbiotopverbund.

Die geplante Bebauung führt zu negativen Auswirkungen u.a. auf die Schutzgüter, Tiere und Pflanzen. Zur Vermeidung von Eingriffen werden die Erschließungen bzw. Versiegelungen soweit wie möglich minimiert. Öffentliche und private Grünflächen mit ex-

tensiven Wiesen, Trockenstandorte entlang der nördlichen sowie eine artenreiche Wiese begleitend zur südlichen Grundstücksgrenze führen zur Stärkung des Biotopverbunds.

Zu Wald- und Gehölz-Erhalt:

zu Punkt a: Die Flutmulde wird von der Planung nicht berührt. Die Gehölzentnahme aus dem Gehölzstreifen entlang der Flutmulde, der das Planungsgebiet tangiert, wurde sorgfältig geprüft und auf ein Minimum von einem Baum reduziert. Je nach Anschluss der Wege aus dem Planungsgebiet heraus an den bestehenden Weg der Flutmulde würde ein weiterer Baum aus dem Gehölzstreifen gefällt werden.

Der städtebauliche Entwurf reagiert bereits auf die Biotopverbundachse entlang der Bahnlinien in dem der nördlichste Teil des Planungsgebiets weitestgehend frei von Bebauung ist. Auf jegliche Versiegelung kann in diesem Bereich jedoch nicht verzichtet werden, da die geplante Erschließungsstraße wie auch schon im Bestand an den Bahnübergang anknüpfen muss.

zu Punkt b: Der Baumbestandsplan

Der Baumbestandsplan vom 9.12.2016 fußt auf der Vermessung vom 30.04.2013. Von der Planung betroffener Baumbestand wurde durch Plausibilitätskontrollen überprüft.

Beschluss: 9 : 0

III. Weiterführung des Teilbereiches a

Um eine zeitnahe Durchführung der geplanten Baumaßnahme im Bereich des MU Süd zu ermöglichen, wird vorerst der Bebauungsplan-Teilbereich Nr. 03-70 a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs“ – Teilbereich a“ im Verfahren weitergeführt.

Beschluss: 9 : 0

IV. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 10.04.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses. Die Themenkarten in der Begründung werden ausschließlich den Teilbereich a darstellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs – Teilbereich a“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 1

Landshut, den 10.04.2019
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

