

## **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 "Löschbrand Erweiterung Ost"; Grundsatzentscheidung**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>6</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>23.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	08.07.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Mirlach, Karin Doll, Johannes

### **Vormerkung:**

Der Eigentümer der Flurnummer 1227 der Gemarkung Altdorf beantragt die Änderung des Bebauungsplanes 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“, rechtsgültig seit 27.07.1973. Der Bauort liegt im westlichen Randbereich des sogenannten „Bahnhofswaldes“, angrenzend an das Siedlungsgebiet „Löschbrand Erweiterung Ost“. Der Antragsteller plant ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoß, Ober- und Dachgeschoß, inklusive einer erdgeschossigen Anbauzone.

Die Siedlung um den Millöckerweg besteht aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß. Das gegenständliche Flurstück liegt in der Verlängerung zur Randbebauung am südexponierten Damm der Flutmulde. Die Erschließung der geplanten Bebauung ist über einen vorhandenen privaten Anliegerstraße möglich. Zudem kommt dem auf der Flutmuldenseite gelegene Pflegeweg eine besondere Bedeutung zu, weil diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Straßenrasse festgesetzt sind. Das Grundstück ist mit einer Abwasserleitung DN 1000 und einer Gashochdruckleitung belastet. Der Bahnhofswald wird im Altlastenkataster geführt; das gegenständliche Grundstück liegt direkt angrenzend und sollte diesbezüglich überprüft werden. Aufgrund der oben stehenden Ausführungen wäre das Änderungsverfahren für die Fl.Nrn. 1227, 1227/16, 1227/21, 1227/22, 1227/23, 1227/24, 1227/25, 1227/26 und 1231/12 (Teilbereich), alle Gemarkung Altdorf durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan wurde der sogenannte „Bahnhofswald“ als Fläche für Bahnanlagen mit Grünfunktion festgehalten. Der Landschaftsplan ergänzt die Darstellung mit zwei amtlich kartierten Biotopen, eines davon verläuft über das betroffene Gebiet. Aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit und seiner Bedeutung als ruhiges Gebiet im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie, wurde mit Beschluss vom 23.06.2016 die Untere Naturschutzbehörde beauftragt, für den gesamten Umgriff des „Bahnhofswaldes“ inkl. des gegenständlichen Grundstückes das Verfahren zur Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 52 BayNatSchG vorzubereiten und durchzuführen.

### **Stellungnahmen Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz:**

#### **Fachbereich Naturschutz:**

Das betreffende Grundstück schließt unmittelbar an die Parzellen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und grenzt im Osten an den so genannten "Bahnhofswald". Gem. Beschluss des Umweltsenats vom 23.06.2016 soll der Bahnhofswald als Landschaftsbestandteil geschützt werden. Der damals dem Umweltsenat vorgelegte Plan hatte das betreffende Grundstück noch mit eingeschlossen. Der Bereich Forsten am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat 2018 jedoch das Grundstück aufgrund einer konkreten Anfrage, ob hier in der Vergangenheit Wald gerodet worden ist, als nicht dem Wald zugeordnet erklärt. Damit reduziert sich der geplante Landschaftsbestandteil auf das der DB Netz AG gehörende bewaldete Grundstück.

Nachdem mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Baufenster schon sehr nahe an den Wald herangerückt sind und das Grundstück letztlich erschlossen ist, kann der Änderung aus unserer

Sicht zugestimmt werden. Es wird jedoch empfohlen, das Grundstück durch ein Fachbüro einmalig begehen zu lassen, um einen Konflikt mit geschützten Arten - was aufgrund der Nähe zum Bahnhofswald durchaus möglich ist - auszuschließen. Für den Ostrand des Grundstückes sollten als Übergang zum angrenzenden Wald in einer Reihe locker heimische Sträucher gepflanzt werden.

Auf die das Grundstück querende Gasleitung dürfen wir hinweisen.

#### **Fachbereich Altlasten:**

Zum betroffenen Flurstück 1227 der Gemarkung Altdorf kann folgendes festgestellt werden:

Die Fläche zeigt in Luftbildern vom April 1945 Kriegseinwirkungen (Bombentreffer). Die Rechte und Pflichten der Bauherrn regelt die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 mit dem Titel "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel". Sicherlich müsste das Baufeld durch eine Fachfirma freigemessen werden.

Das genannte Flurstück war stets landwirtschaftliche Fläche. Nutzungsbedingte Verunreinigungen sind daher selbstredend ausgeschlossen. Ob auffüllungsimmanente Untergrundbelastungen (Bombentrichterfüllungen mit Kriegsschutt oder eine flächige Anschüttung) kann nur durch eine entsprechende Untersuchung geklärt werden.

Das genannte Grundstück ist nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) gespeichert.

#### **Stellungnahme Stadtwerke Landshut:**

##### **Netzbetrieb Gas**

Durch das Flurstück 1227, Gemarkung Altdorf verläuft eine Gas-Hochdruckleitung DN100 (Eingetragene Grunddienstbarkeit) der Stadtwerke Landshut.

Die eingezeichnete Schutzstreifenbreite von 6 m wie auf dem Lageplan M 1:250 dargestellt ist einzuhalten.

##### **Abwasser**

Seitens des Bereiches Abwasser wird auf den bestehenden Niederschlagswasserkanal DN 1.000 in Nord-Süd-Richtung verwiesen, der der Niederschlagswasserableitung von den Straßen- und Grundstücksflächen der Park- und der Hochstraße dient - inkl. der Unterführung Löschenbrand.

Die Kanaltrasse ist von Überbauung freizuhalten und zu schützen (Schutzstreifenbreite  $2 * 1,50 \text{ m} = 3,00 \text{ m}$ ).

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung – Ost“ wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Im Zuge des Verfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ebenso wie eine Kampfmittel- und Altlastenuntersuchung vorzunehmen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Übersichtsplan Luftbild

Anlage 2 – Geheft „Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes“