

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

Grundsatzentscheidung

- Nachprüfungsantrag der Stadträtinnen/e Borgmann, Gruber, Haas, Hagl, R. Keyßner, Dr. Th. Keyßner, Prof. Dr. Palme, Pohl, Rabl, Rümmelein, Weger-Behl, Nr. 154 vom 23.12.2020

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	22.01.2021	Stadt Landshut, den	04.01.2021
Sitzungsnummer:	9	Ersteller:	Mirlach, Karin

Vormerkung:

In der Sitzung des Bausenats am 18.12.2020 wurde unter TOP 11 folgender Beschluss gefasst:

- „1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Aufgrund des Beschlusses des Umweltsenates vom 15.12.2020 sind weitere Schritte gemäß des Beschlusses des Bausenats vom 23.07.2020 nicht mehr erforderlich.

Änderungsbeschluss

3. Der Bebauungsplan Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ vom 27.05.1969 i.d.F. vom 24.06.1969 - rechtsverbindlich seit 27.07.1973 - wird für den im Plan vom 18.12.2020 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 18.12.2020 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
 - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
5. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Hierzu stellten die Stadträtinnen/e Borgmann, Gruber, Haas, Hagl, R. Keyßner, Dr. T. Keyßner, Prof. Dr. Palme, Pohl, Rabl, Rümmelein und Weger-Behl einen Antrag auf Nachprüfung durch das Plenum.

Auf Antrag des Eigentümers wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ auf die Fl. Nr. 1227 zur Ermöglichung eines Einfamilienhauses im Bausenat am 23.07.2020 behandelt.

Der Bausenat kam hierbei zu folgender Beschlussfassung:

1. Vor einer Grundsatzentscheidung im Bausenat ist eine vorgezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf das geplante Schutzgebiet „Bahnhofswald“, die dort vorkommenden Artengemeinschaften und die Funktion als Biotopverbundstruktur zwischen Bahngleisen und Flutmulde geprüft. Dabei werden speziell die Auswirkungen auf den Brutvogel- und Fledermausbestand mit mehreren streng geschützten Arten geprüft.
2. Die Auswirkungen auf das geplante Schutzgebiet werden auf in Bezug auf weitere geschützte und in der Region gefährdete und seltene Arten und die im Gebiet vorkommenden Waldarten geprüft, damit sie in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden können.
3. Da es um ein geplantes Schutzgebiet und für Umweltbelange wie den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund wichtiges Gebiet geht, das zudem für die Bevölkerung von Löschenbrand als einziger Wald in diesem Stadtteil traditionell ein wichtiges Naherholungsgebiet darstellt, sind der Umweltsenat und der Naturschutzbeirat einzubinden, bevor eine Entscheidung im Bausenat getroffen wird.

Eine saP-Vorabschätzung die in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch ein externes Büro erstellt wurde, wurde am 23.11.2020 im Umweltsenat behandelt und in 2. Lesung verwiesen, verbunden mit dem Antrag an die Verwaltung, den Waldabstand neu zu prüfen.

Am 15.12.2020 wurde die Thematik im Umweltsenat erneut mit folgendem Beschlussvorschlag der Verwaltung behandelt:

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ steht das vorliegende Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) nicht entgegen. Einer Beteiligung des Naturschutzbeirates bedarf es bei der einem Einzelbauvorhaben dienenden Bebauungsplanung ohne weiterem saP-Erfordernis nicht. In der jetzigen Phase bestehen gegen die Bebaubarkeit keine grundsätzlichen Bedenken.

Dem Beschlussvorschlag wurde folgendermaßen mit 8 : 2 Stimmen stattgegeben:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ steht das vorliegende Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) nicht entgegen.
2. Nicht zuletzt aufgrund einer zwischenzeitlich vorgesehenen Erweiterung des Umgriffs des geplanten Landschaftsbestandteils (siehe Beschluss TOP 7 des Umweltsenats vom 23.06.2016) ist davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben in der Gesamtschau keine negativen Auswirkungen auf den zu schützenden Landschaftsbestandteil hat. Dem Beschluss des Bausenats vom 23.07.2020 zum TOP 6 ist damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Bauleitplanerische Ausgangslage:

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 Umgriff des

„Bahnhofswaldes“, inkl. des gegenständlichen Grundstückes, das Verfahren zur Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 52 BayNatSchG vorzubereiten und durchzuführen. Aus dem ursprünglichen Umgriff des geplanten Landschaftsbestandteils wurde im Jahr 2018 um das betreffende abgemarkte Eckstück reduziert. Aufgrund einer konkreten Anfrage, ob hier in der Vergangenheit Wald gerodet worden ist, erklärte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Fläche als nicht dem Wald zugeordnet.

Situation vor Ort:

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 eine vorhandene private Anliegerstraße möglich. Der auf der Flutmuldenseite gelegene Pflegeweg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Straßentrasse festgesetzt. Das Grundstück ist mit einer Abwasserleitung DN 1000 und einer Gashochdruckleitung belastet. Die Gashochdruckleitung wird in nächster Zeit zurück gebaut, so dass die geplante Bebauung entsprechend abgerückt werden kann. Der Bahnhofswald wird im Altlastenkataster geführt; das gegenständliche Grundstück liegt direkt angrenzend und sollte diesbezüglich im Verfahren überprüft werden.

Stellungnahmen Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz:

Fachbereich Naturschutz:

Der Sachverhalt wurde im Umweltsenat behandelt.

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 des 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.

Fachbereich Klimaschutz:

Klimaschutzfachlich gibt es gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die relevante Frischluftbahn in der Umgebung des Grundstücks stellt die Flutmulde dar. Ihre Wirkung wird durch die geplante Bauleitplanung nicht tangiert.

Eine spürbare stadtklimatische Wirkung geht vom ca. 5 ha großen Bahnhofswald aus. Eine Überbauung des ca. 730 m² großen Grundstücks ist alleine schon aufgrund des Größenverhältnisses nicht nennenswert von Bedeutung.

Vom FB Naturschutz wurde noch folgende Stellungnahme zu den Aspekten „Biotop“ und „Abstand Wald/Gebäude“ abgegeben:

1. Es wird immer wieder argumentiert, dass hier ein kartiertes Biotop überplant wird. Das ist unrichtig, da das 1987 kartierte Biotop Nr. 26, bedingt durch die seit der Kartierung auf dem

Bahngelände stattgefunden großflächige Waldentwicklung, tatsächlich nicht mehr existiert. Die kartierte Fläche betrug seinerzeit 20.676 m². Das Biotop erstreckte sich über das Gelände des heutigen Bahnhofswaldes westlich des diagonal das Betriebsgelände durchquerenden Weges und auf das betreffende Grundstück. Laut Beschreibung war diese Fläche damals im Wesentlichen „Grünlandbrache mit lichter Gehölzsukzession“, "Dichte Gehölzbestände mit Überhältern im Nordosten und Nordwesten" sowie „extensive Mähwiese auf Teilfläche“. Daneben sind unter anderem noch beschrieben eingestreute kleinflächige wechselfeuchte Bereiche und kurzrasige Flächen über Schotterböden. Die Biotopeigenschaft beruhte seinerzeit nahezu ausschließlich auf dem Struktureichtum auf dem Bahngelände. Die 750 m² der jetzt zu überplanenden Fläche können dem ursprünglich kartierten großflächigen und strukturreichen Biotop definitiv nicht mehr zugeordnet werden, zumal dem Grundstück bei den einige Jahre später durchgeführten Erhebungen zum "Stadt Arten- und Biotopschutzprogramm" keinerlei naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen worden ist.

2. Die Gefährdung des zu errichtenden Gebäudes durch Windwurf ist langfristig als gering einzuschätzen. Der Wald liegt exakt der Hauptwindrichtung in Landshut – Südwesten – abgewandt zum Gebäude. Bei stärkeren Winden aus östlicher Richtung sind die dem Gebäude nahe stehenden Bäume geschützt durch den geschlossenen Bestand des Bahnhofswaldes. Vorstellbar sind in erster Linie Einwirkungen durch Sommergewitter. Allerdings handelt es sich hierbei meist um nicht vorhersehbare lokal begrenzte Ereignisse. Bei schweren Gewittern im Zusammenhang mit dem Durchzug einer Kaltfront ist für die fast immer auftretenden gefährlichen Fallböen wiederum die Hauptwindrichtung Südwesten maßgeblich. Daher kann die Empfehlung des Bereichs Forsten – Abstand 10 m zum Wald, an den Ecken des Gebäudes auch weniger – durchaus relativiert. Eine Unterschreitung wäre aus fachlicher Sicht durchaus vertretbar.

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 m = 3,00 m).

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Aufgrund des Beschlusses des Umweltsenates vom 15.12.2020 sind weitere Schritte gemäß des Beschlusses des Bausenats vom 23.07.2020 nicht mehr erforderlich.

Änderungsbeschluss

3. Der Bebauungsplan Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ vom 27.05.1969 i.d.F. vom 24.06.1969 - rechtsverbindlich seit 27.07.1973 - wird für den im Plan vom 18.12.2020 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 18.12.2020 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
 - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
5. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 - Plan Geltungsbereich

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Geheft „Antrag auf Bebauungsplanänderung“

Anlage 4 - Gutachten saP Vorprüfung

Anlage 5 - Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Anlage 6 - Nachprüfungsantrag