

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 "Löschchenbrand Erweiterung Ost" durch Deckblatt Nr. 1;

I. Grundsatzbeschluss Vorentwurf

II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.06.2021	Stadt Landshut, den	07.06.2021
Sitzungsnummer:	18	Ersteller:	Mirlach, Karin

Vormerkung:

Für das Flurstück 1227, Gemarkung Altdorf, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-75/2 "Löschchenbrand Erweiterung Ost" zur Ermöglichung eines Einfamilienhauses gestellt.

Der Antrag wurde bisher gemäß folgendem Verlauf behandelt:

23.07.2020 Bausenat

Grundsatzentscheidung zum Änderungsverfahren:

Beschlussvorschlag:

1. Der Einleitung des Verfahrens zu Änderung des Bebauungsplanes 03-75/2 „Löschchenbrand Erweiterung Ost“ wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Im Zuge des Verfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ebenso wie eine Kampfmittel- und Altlastenuntersuchung vorzunehmen.

abgelehnt mit 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 Löschchenbrand 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.

25.08.2020 Beauftragung einer saP-Vorabschätzung

in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

23.11.2020 Umweltsenat

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand 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.

Antrag auf 2. Lesung mit folgender Beschlussfassung:

Dem Antrag der Frau Stadträtin Elke März-Granda auf 2. Lesung, verbunden mit dem Antrag an die Verwaltung, den Waldabstand neu zu prüfen, wird entsprochen.

15.12.2020 Umweltsenat 2. Lesung

zugestimmt mit folgender Beschlussfassung:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ steht das vorliegende Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) nicht entgegen.
3. Nicht zuletzt aufgrund einer zwischenzeitlich vorgesehenen Erweiterung des Umgriffs des geplanten Landschaftsbestandteils (siehe Beschluss TOP 7 des Umweltsenates 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 Bausenates vom 23.07.2020 zum TOP 6 ist damit vollumfänglich Rechnung getragen.

18.12.2020 Bausenat

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Beschlussvorschlag des Umweltsenats am 15.12.2020 wurde der Antrag erneut vorgelegt.

Zugestimmt wurde unter TOP11 mit folgender Beschlussfassung (Auszug):

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.

Aufstellungs-/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.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Hierzu stellen 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.

22.01.21 Plenum

zugestimmt mit folgender Beschlussfassung:

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

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.

Situation vor Ort:

Die Siedlung um den Millöckerweg besteht aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Erd-, Ober- und teilweise 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. Das Grundstück ist derzeit mit einer Abwasserleitung DN 1000 und einer Gashochdruckleitung belastet. Die Gashochdruckleitung wird laut Stadtwerke jedoch stillgelegt, voraussichtlich im Laufe des Jahres. Die Kanaltrasse wird von Bebauung freigehalten. Das beiliegende Schallschutzgutachten klärte die baulichen Auflagen entsprechend der örtlichen Nähe zu den Bahngleisen der Strecke Landshut-München.

Stellungnahmen Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz:

Fachbereich Naturschutz:

Die grundsätzlichen Sachverhalte zum artenschutzrechtlichen Beitrag und zum Aspekt Abstand Bebauung-Wald wurden im Umweltsenat behandelt.

Abgrenzung der kartierten Biotope:

Nach Einschätzung des Fachbereichs Naturschutz kann die Biotopabgrenzung auf der Osthälfte des Geltungsbereichs des Deckblatt Nr. 1 dem ursprünglich kartierten großflächigen und strukturreichen Biotop 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.

Umgriff des geplanten geschützten Landschaftsbestandteiles:

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 fiel im Jahr 2018 das betreffende abgemarkte Eckstück raus. 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.

Zu diesen Aspekten wurde eine Plenaranfrage der Stadträtinnen/e Stefan Gruber, Sigi Hagl, Hedwig Borgmann gestellt.

Einarbeitung der saP-Vorabschätzung in den Bebauungsplan:

Entsprechend der saP-Vorabschätzung wurde in Parzelle 19 an der östlichen Grundstücksgrenze eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten und fruchtreichen Sträuchern festgesetzt.

Die notwendige Baufeldfreimachung für die orientierende Altlastenuntersuchung und die Kampfmittelfreimachung wurden wie zeitlich vorgegeben Ende April durchgeführt. Der Bereich der geplanten Hecke besteht im ursprünglichen Zustand. Die Pflanzung der Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird bis zum Herbst vorgenommen.

Für die Zauneidechse wird die Anlage von einigen Steinhaufen mit Totholz in der Saumzone des angrenzenden Bahnhofswalds (außerhalb des Geltungsbereiches) empfohlen. Außerhalb des Geltungsbereiches, da sich die Nutzung des Gartens mit den nötigen Habitats-eigenschaften für die Zauneidechse in der Praxis widerspricht.

Fachbereich Altlasten:

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

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

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.

In der Zwischenzeit wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung gefertigt, die als Anlage mit folgendem Fazit unter Punkt 4, beiliegt:

„Die über die gesamten Auffüllungsbereich verteilten Bodenverunreinigungen durch Bauschutt und Asphaltrückstände wurden mit rd. <5 % abgeschätzt. Im mittleren Abgrabungsabschnitt, zwischen 1,5 und 2,5 m (u. GOK) erhalten die Bodenverunreinigungen durch Glasbruch, im Verbund mit Hausmüll-, Textil- und organischen Rückständen eine zusätzliche Qualität, die hier (punktuell) auch ein unangenehmer Müllgeruch betont.

Als gefährdetes Schutzgebiet ist das Grundwasser vorrangig.

Die zur orientierenden Altlastenuntersuchung durchgeführten Untersuchungen zeigen dessen Gefährdung durch PAK und die Schwermetalle Arsen und Blei an.

Die Aushubsanierung des Grundstückes ist im Bereich der zukünftigen Bebauung absehbar. Für die angrenzende Fläche steht dies zur Disposition. Zur Gefährdungsabschätzung (Sickeranalyse) empfehle ich die Untersuchung der Gefahrenstoff-Löslichkeit in ausgewählten Rückstellproben. Die in der Tabelle der Anlage 3.2 ersichtlichen Grenzwerte des Eckpunktepapiers (U4) zeigen Verunreinigungen, die den Verwertungsklassen Z1.1 – Z2 entsprechen. Die in den Bodenproben hergestellte Mischung bildet die zukünftige Entsorgungseinstufung von Hauswerksproben ab.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde das untersuchte Teilgebiet der Fl.-Nr. 1227 in das Altlastenkataster eingetragen.

Die orientierende Altlastenuntersuchung gibt weitere Untersuchungen zur Gefahrenstoff-Löslichkeit vor. Entsprechend der gutachterlichen Absehbarkeit wurde die Aushubsanierung in die Begründung und in die Festsetzungen bis zur abschließenden Klärung aufgenommen.

Parallel zur Altlastenuntersuchung war die Kampfmittelfreimessung geplant. Jedoch aufgrund der Bodenverunreinigungen mit verstreuten Metallstücken in den Ablagerungen, konnte diese nicht sinnvoll durchgeführt werden. Die Kampfmittelfreimessung wird als baubegleitend in die Planung aufgenommen.

Fachbereich Klimaschutz:

Vom Fachbereich Klimaschutz lagen keine Einwände vor.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Stellungnahme vom 18.11.2020:

Meine forstfachliche Einwerbung der Situation Am Bahnhofswald ist folgende:

Die Gasleitung und ihr von Wurzeln und Bewuchs freizuhaltender Korridor sind kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes – Freipflege jederzeit möglich und aus waldrechtlicher Sicht nicht relevant.

Das Dreieck südwestlich der Gasleitung (FlurNr. 1227) ist ebenso kein Wald im Sinne des Waldgesetzes – auch wenn schon einmal eine Art Waldeindruck möglich gewesen wäre. Denn zum Zeitpunkt unseres ersten Termins vor Ort war bereits der heutige, relativ freigeräumte Eindruck der Fläche vorherrschend. Ob dort auf der Fläche bereits ein Waldinnenklima herrschte war nicht mehr zu beurteilen.

Im Übrigen bietet sich der waldfrei zu haltende „Gaskorridor“ als klare und eindeutige Grenze förmlich an. Für den sog. Bahnhofswald und seine Funktionen ist die rund 750 m² große Fläche kaum relevant.

Stellungnahme vom 01.12.2020

Nach Einsicht in die Planung erscheint der dort dargestellte Abstand der Bebauung zum Waldrand im Nordosten zu gering. Auch wenn es sich um einen stabilen Laubwaldtyp auf ebenso stabilem Standort mit ausgeprägtem Waldrand handelt, sollte der Abstand der Bebauung nach Möglichkeit 10 m nicht unterschreiten. Aufgrund der ungünstigen dreieckigen Ausformung des Grundstücks sind geringfügige Unterschreitungen dieses Abstands allenfalls für die „Hausecke“ tolerierbar. Derzeit besteht für dort evtl. mögliche Wohnbebauung keine Gefahr durch fallende Bäume oder Baumteile. Insofern muss kein höherer Waldabstand eingefordert werden.

Inzwischen wurde vor Ort die Baumfallzone mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Sachbereich Naturschutz abgeklärt. Der Bebauungsplan kennzeichnet mit Planzeichen als Hinweis die Gebäudebereiche, für die diesbezüglich besondere bauliche Vorkehrungen (z. B. verstärkte Dachausbildung) empfohlen werden.

Weiterhin wurde die Bebaubarkeit im westlichen Bereich des Änderungsumgriffs modifiziert um ein Doppelhaus zu ermöglichen.

Das Plenum hat in der Sitzung vom 22.01.2021 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

I. Grundsatzbeschluss Vorentwurf

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Deckblatt Nr. 1 vom 18.12.2020 – beschlossen im Plenum vom 22.01.2021 - zum 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 i.d.F. des Vorentwurfs vom 18.06.2021 im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 18.06.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Plangeheft

Anlage 3 - Planzeichnung

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Umweltbericht

Anlage 6 - saP Vorabschätzung vom 13.11.20

Anlage 7 - Gutachten – orientierende Altlastenuntersuchung vom 09.05.21

Anlage 8 - Gutachten – schalltechnische Untersuchung v. 09.04.21