

Bebauungsplan 03-70

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

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 Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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 „Sicherheitsabstände 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 Gefahrenerforschung 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.

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 [REDACTED]
[REDACTED]

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 [REDACTED]
[REDACTED]

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.

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“⁴⁴ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun

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 Pfett-rach 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 Pfett-rach 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 Pfett-rach 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“⁴⁴ 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.

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 Umlegung 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, Schotterrasen 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 Rückstauenebene).

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 Bebauungsplanumgriffes bearbeitbar sind, da sich die übrigen Bereiche in Privatbesitz befinden ([REDACTED]) 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.

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 nördlich entlang der Bahnlagen als Vernetzungsschwerachse 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 klein-klimatischen 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.

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 Geschößzahlen 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 Gebäude festgesetzt 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.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
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.

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.

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/Lärmimmissionen 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 Immissions-schutzes 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 spiellärmin-tensiven 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 Lärmbelästigungen in den Morgen- sowie in den Abendstunden. Eine Berechnung und Beurteilung der Parkplatzlärmmissionen - 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 Lärmmissionen 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 derartige 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 Bebauungsplanumfang 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.

mit Schreiben vom 01.02.2018

Zum Bebauungsplan westlich des Hauptbahnhofs / aktuell Kleingartensiedlung an der Bahnstraße nehmen wir 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-Grenzlinien 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 Batcorder 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. Beispielhaft 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 Schädel Fund 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, Kernbeisser, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rebhuhn, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.

Folgende geschützte Vogelarten sind im „Bahnhofswäldchen“ nachgewiesen:

Graureiher, Mäusebussard, Birkenzeisig, Hohлтаube, 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 Phythelmen (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 Phythelmen (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 extensiven 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.