

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 03.07.2015

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 08-35/1 "Südwestlich Tal-Josaphat-Weg - westlich Einmündung Steppachweg"**

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Satzungsbeschluss

Referent: **I. V. Bauoberrat Roland Reisinger**

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig
mit — gegen — Stimmen beschlossen: **Siehe Einzelabstimmung!**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2015 bis einschl. 17.04.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-35/1 „Südwestlich Tal-Josaphat-Weg – westlich Einmündung Steppachweg“ vom 25.09.2014 i. d. F. vom 27.02.2015.

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.04.2015, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 24.03.2015

- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 31.03.2015

- 1.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 15.04.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 31.03.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der geplante Fußweg ist eine zusätzliche Verbindung, obwohl bereits gleichwertige Wege vorhanden sind. Dieser geplante öffentliche Weg verursacht zusätzliche Unterhalts- und Instandhaltungskosten. Es wird kein Winterdienst dort stattfinden.

Gehen wir recht in der Annahme, dass es sich um Grünanlagen und einen Bereich mit Erholungswert handelt? Dann würde der Weg in den Bereich des Grünanlagenunterhaltes fallen.

Sollte es sich um einen reinen Verbindungsweg handeln, wird empfohlen auf diesen zu verzichten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch Festsetzung der Ausgleichsfläche wird nicht nur eine ortstypische Obstwiese erhalten, sondern auch ein Grünraum mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Tal-Josaphat. Der vorhandene Weiher soll langfristig in die Grünbeziehung integriert werden. Dadurch wird ein neuer Erholungsraum geschaffen. Auf Winterdienst kann verzichtet werden.

Um eine Erlebbarkeit und Erschließung der Grünfläche und eine quartiersinterne Verknüpfung des Tal-Josaphat-Weges mit der Pönaiergasse zu gewährleisten, ist die Herstellung der Wegebeziehung langfristig notwendig.

- 2.2 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 05.04.2015

1. Eine Einzelhausbebauung mit Parzellengrößen von 700 bis 1100 Quadratmetern kann nach unserer Auffassung nicht mit dem „ausufernden Flächenverbrauch im Außenbereich“ begründet werden. Die Begründung sollte daher geändert bzw. ergänzt werden, beispielsweise durch die Formulierung „Die Stadt Landshut möchte mit der vorgelegten Planung der Nachfrage nach hochwertigen/attraktiven Immobilienstandorten Rechnung tragen“.

2. Streuobstflächen zählen aus naturschutzfachlicher Sicht zu den hochwertigsten Lebensräumen. Dem trägt auch das ABSP der Stadt Landshut Rechnung: „Die Streuobstflächen im südlichen Landshuter Stadtgebiet zählen zu den bedeutendsten innerstädtischen Biotopflächen und sollen erhalten werden“. Unbenommen dieser hohen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz wird dieser Aspekt im Umweltbericht nicht thematisiert, substantielle Aussagen zum Schutzgut „Arten und Lebensräume“ fehlen vollständig. Insbesondere zum vorhandenen Arteninventar liegen offensichtlich keinerlei Kenntnisse vor. Die im Umweltbericht formulierte Vermutung, es seien keine streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bzw. der FFH-Richtlinie und lediglich „häufige Arten“ der Vogelschutzrichtlinie betroffen, ist daher nicht haltbar. Sie sollte durch entsprechende Bestandserhebungen verifiziert werden.
3. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsplanung fällt Folgendes auf: Alle gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ möglichen Ermessensspielräume werden konsequent so ausgenutzt, dass sich eine möglichst geringe Ausgleichserfordernis ergibt. Vermutlich ist ein derartiges Vorgehen rechtlich nicht angreifbar, in zwei Punkten erscheint uns die vorgelegte Ausgleichsplanung jedoch nicht haltbar:
 - a. Gemäß Anhang A des oben genannten Leitfadens handelt es sich beim beplanten Bereich zweifelsfrei um ein „Gebiet hoher Bedeutung“ (Kategorie III), bedingt durch den Aspekt „Arten- und Lebensräume“ (Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand; Streuobstwiesen > 30 Jahre). Die im Umweltbericht aufgrund der nur mittleren Bedeutung für die anderen Schutzgüter vorgenommene Herabstufung in Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung) ist nicht zulässig.
 - b. Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene „Aufwertung“ einer angrenzenden, bereits bestehenden Obstwiese (Obstbaumbestand > 30 Jahre) stellt keinen naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleich für den geplanten Eingriff dar. Bei einer Vielzahl der vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen handelt es sich schlichtweg um klassische Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen. Auch für die Anlage von Reisighaufen und Ähnlichem sehen wir - um es vorsichtig zu formulieren - nicht unbedingt eine Erfordernis.
Nach unserer Auffassung ist es nicht mit dem Bewertungskonzept des oben genannten Leitfadens vereinbar, ein bereits in Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung) befindliches Biotop noch aufwerten zu wollen. Schließlich würde die „aufgewertete“ Ausgleichsfläche mit exakt gleicher Leitfaden-Einstufung unverändert in Kategorie III verbleiben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

Grundsätzlich handelt es sich bei der vorgelegten Planung um Innenverdichtung und Inanspruchnahme von vorhandenen Erschließungsstrukturen. Die Parzellengrößen sind in der Tendenz eher unter der Größe der in der Nachbarschaft vorhandenen Grundstücke. Jede Nachverdichtung im Innenbereich wirkt einem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen. Um der derzeit alle Prognosen übersteigenden Bevölkerungsentwicklung gerecht werden zu können und zugleich einem ausufernden Flächenverbrauch im Außenbereich und an den Ortsrändern entgegen zu wirken, beabsichtigt die Stadt Landshut die Siedlungsbereiche im Inneren nach zu verdichten und die freien Potentiale innerhalb der Stadt zu nutzen sowie der

Nachfrage nach hochwertigen und attraktiven Immobilienstandorten Rechnung zu tragen.

Zu Punkt 2:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine seltenen Arten im Planungsbereich. Der Zustand und damit die Wertigkeit der Streuobstwiese kann sich aber bis zum endgültigen Baubeginn noch ändern, somit ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kartierung mit Überprüfung auf seltene Arten sowie eventuell vorkommende Höhlenbäume vorzunehmen, die Kartierung ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Zu Punkt 3 a:

Die Einstufung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorgenommen, der Obstbaumbestand ist nur in Teilen der Kategorie III zuzuordnen. In ihrer Gesamtheit (nur mäßig extensiv genutztes Grünland, keine regelmäßige Pflege) ist die Streuobstwiese im jetzigen Zustand in Kategorie II einzuordnen.

Zu Punkt 3 b:

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, die durch ihre Durchführung der Aufwertung einer Fläche dienen, können als Ausgleichsmaßnahmen herangeführt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen; ein regelmäßiges, geeignetes Pflegeregime, Nachpflanzungen von autochthonen Gehölzen und Ergänzen von neuen Lebensräumen, dienen somit in jeder Hinsicht zur Aufwertung des Bestandes.

2.3 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.04.2015

Die Obstwiesen sind typisch für den Hofberg und es ist bedauerlich, dass durch eine Bebauung in diese besonderen Strukturen, die für den Artenschutz, die Diversität und das Ortsbild von herausragender Bedeutung sind, eingegriffen wird.

Aufgrund der besonderen Wichtigkeit dieser Obstwiesen, ist der Kompensationsfaktor von 0,8 anzuwenden die noch verbleibende Obstwiese ist durch Maßnahmen kaum zu verbessern, so dass sie nicht als Ausgleichsfläche gewertet werden kann. Wir erbitten eine Neuberrechnung der erforderlichen Kompensationsfläche und -maßnahme.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,5 wird aufgrund der geringen Schwere des Eingriffs (GRZ 0,2) und der großzügig bemessenen privaten Freiflächen als angemessen erachtet. Durch die bewusst locker gehaltene Bebauung kann der Obstbaumbestand auch innerhalb der privaten Freiflächen zu einem großen Teil gesichert und erhalten werden.

Durch das vorgesehene Pflege- und Gestaltungskonzept für die durch die Bebauung nicht beeinträchtigte Obstwiese findet eine Aufwertung statt, die die Anrechnung der Obstwiese als Ausgleichsfläche rechtfertigt:

Ein regelmäßiges Pflegeregime trägt zum Erhalt und Verjüngung des Baumbestandes bei, Nachpflanzungen ergänzen die vorhandene Bepflanzung. Durch das Anlegen von ergänzenden Heckenstrukturen, Totholzstapeln oder Reisighaufen werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume für weitere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Vorgesehen ist außerdem die Fläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Somit kann die Streuobstwiese, im Gegensatz zum eingezäunten Zustand im Moment, als erlebbares Biotop in die vorhandene Landschaft eingebunden werden.

Zur Sicherung dieser öffentlichen Nutzung ist die Umsetzung, wie im Umweltbericht beschrieben, mit dem Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Im besten Fall soll die Ausgleichsfläche an die Stadt übereignet werden.

2.4 Stadtwerke Landshut / Netze
mit Schreiben vom 15.04.2015

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.04.2015

Straßenbau

Der im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Fußweg mündet an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches derzeit in eine Privatfläche. Somit stellt dieser Weg eine Sackgasse dar und keine, wie in der Begründung erläutert eine durchgehende Verbindung vom Tal-Josaphat-Weg zur Pönaiergasse.

Eine Realisierung des Fußweges von Seiten des Tiefbauamtes wird erst vorgenommen, wenn es tatsächlich möglich ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 13/14 Gem. Berg den Weg weiterzubauen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch Festsetzung der Ausgleichsfläche wird nicht nur eine ortstypische Obstwiese erhalten, sondern auch ein Grünraum mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Tal-Josaphat. Der vorhandene Weiher soll langfristig in die Grünbeziehung integriert werden. Dadurch wird ein neuer Erholungsraum geschaffen.

Um eine Erlebbarkeit und Erschließung der Grünfläche und eine quartiersinterne Verknüpfung des Tal-Josaphat-Weges mit der Pönaiergasse zu gewährleisten, ist die Herstellung der Wegebeziehung langfristig notwendig.

2.6 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 20.04.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes wird Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig informiert.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.5.2 aufgenommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-35/1 „Südwestlich Tal-Josaphat-Weg – westlich Einmündung Steppachweg“ - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 25.09.2014 i. d. F. vom 27.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 27.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 03.07.2015

STADT LANDSHUT

124

Hans Rampf

Oberbürgermeister

124