

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.12.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 07-70 "Ochsenau - Bereich West"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.07.2015 bis einschl. 21.08.2015 zum Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ vom 18.06.2015:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 21.08.2015, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 20.07.2015

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 04.08.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bundesnetzagentur, Berlin
mit Schreiben vom 08.07.2015

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.
- Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.
- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie das Ergebnis entnehmen.

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.

- Die anliegende Übersicht gibt Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, die Richtfunkbetreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.
- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungsstatus für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.
- Da die von Ihnen angefragte Standortplanung ggf. auch in der Nähe liegende Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA beeinflusst, habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die

Bundesnetzagentur
 Referat 511 (5110-5)
 Canisiusstr. 21
 55122 Mainz.

Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der BNetzA eingehalten werden. Sollten hier noch Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.

Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Betreiber von Richtfunkstrecken:

Eingangsnummer:	10422
Koordinaten-Bereich (WGS 84)	NW: 12E1158 48N3359 SO: 12E1226 48N3328
Auskunftsersuchen von:	Stadt Landshut
Für Baubereich:	Landshut, Stadt
Bauplanung:	Bebauungsplan 07-70

Betreiber und Anschrift:

E-Plus Mobilfunk GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Ericsson Services GmbH	Prinzenallee 21	40549 Düsseldorf
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die oben aufgeführten Betreiber (E-Plus Mobilfunk GmbH, Ericsson Service GmbH, Vodafone GmbH) sowie das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurden gebeten mitzuteilen, ob die vorgesehene Planung zu Beeinträchtigungen an den jeweiligen Richtfunkstrecken führt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 22.07.2015

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 28.07.2015

Wir haben Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband genommen.
Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 29.07.2015

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema der Kostenbeteiligung bei der Erschließung mit Anlagen der Kabel Deutschland ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.5 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 29.07.2015

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 30.07.2015

keine Äußerung

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zur gegebenen Zeit sind die erforderlichen Grundabtretungen aus den Flurnummern 1266/5 und 1266/6, Gemarkung Schönbrunn in die Wege zu leiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Gespräche mit den Eigentümern der beiden in der Stellungnahme genannten Grundstücke bezüglich der für die Errichtung des geplanten Geh- und Radweges notwendigen Grundabtretung zu führen. Die Eigentümerin der Fl.Nr. 1266/6 hat in einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits der vorliegenden Planung des Weges zugestimmt.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 04.08.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der

Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 5 wurde der Schutz und die Sicherung bestehender Leitungstrassen sowie die in der Stellungnahme angesprochene Vorlaufzeit von vier Monaten bereits thematisiert. Dies gilt auch für die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, was in den textlichen Hinweisen zur Grünordnung in die Nr. 2 integriert ist. Zudem stehen die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sowie von mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen aufgrund einer ausreichenden Dimensionierung der Verlegung von Telekommunikationsleitungen und der Versorgung des Planungsgebietes nicht entgegen.

2.8 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 07.08.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Gas, Wasser / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Auf Grund der zu erwarteten Anschlussleistungen im geplanten Bereich, benötigen wir zur sicheren Versorgung eine Netztrafostation im Planungsgebiet.

Im Anhang sind die aus technischer Sicht bevorzugten Flächen ersichtlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Der Standort für eine Netztrafostation wurde im Bereich des südwestlichsten der geplanten Nebengebäude im Bebauungsplan ergänzt und in das zugehörige Baufenster integriert.

2.9 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 07.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ sind die Belange der Feuerwehr bei Punkt 4.5.3 ausreichend gewürdigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit E-Mail vom 13.08.2015

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, Flächenmanagement).

Von diesen Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Im Umweltbericht zu o.g. Bebauungsplan wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 82.914 m² ermittelt, dessen räumliche Lage noch nicht festgelegt ist.

Wir bitten um Mitteilung der Verortung der externen Ausgleichsflächen, um abzu prüfen, ob rohstoffrelevante Flächen betroffen sind.

Ansonsten bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an [REDACTED]
(Referat 105, Tel. 0821/9071-1351).

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 naturschutzrechtliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Er wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes und jetzigen Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland.

Bisherige Nadelholzaufforstungen werden entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung – in die die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Pflege- und Entwicklungsplan eingegangen sind - gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) zugeführt mit dem Ziel der Umwandlung in Trockenrasenflächen. Für die Maßnahme stehen im Naturschutzgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Der Sachverhalt wurde in die Nr. 7.4 des Umweltberichts ergänzt. Die Umsetzung ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 18.08.2015

keine Äußerung zu Altlasten

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ der Begründung bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Probleme der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers möglich. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und bezüglich des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen auf die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

In Bezug auf den Abschnitt „C: HINWEISE DURCH TEXT“ Punkt „(4) Energie“ des Plans bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Eine abschließende Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan kann erst nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens erfolgen. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ist neben dem in der Begründung bereits erwähnten Verkehrslärm auch die Auswirkung des Parkplatzlärms auf die Nachbarschaft zu ermitteln.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutz und Klimaanpassung:

In der Begründung wurde die Nr. 5 entsprechend der Stellungnahme geändert. Zusätzlich wurde ein Passus über die zu erwartenden Grundwasserhöhen ergänzt.

Die Nr. 4 der Hinweise durch Text wurde wie in der Stellungnahme vorgeschlagen geändert.

Zu Immissionsschutz:

Vom Büro Hoock-Farny Ingenieure wurden die auf die Planung eingehenden Immissionen und die von der Planung auf die Umgebung ausstrahlenden Emissionen untersucht. Unproblematisch sind entsprechend dieser Untersuchung die Lärmimmissionen von der Handwerkskammer (Parkplatz, Betrieb) sowie die Emissionen aus der Parkplatznutzung des geplanten Grünen Zentrums auf die benachbarte Wohnbebauung.

Die Immissionen aus dem Verkehr auf der Kreisstraße LAs 14 bedurften dagegen einer näheren Untersuchung. Grundlage war eine Worst-Case-Annahme bei den Verkehrszahlen, die alle möglichen Varianten für die Errichtung der B15neu und einer stadtnahen Osttangente für einen Planungshorizont bis 2025 umfasste. Die Variante mit den höchsten Verkehrszahlen ist der sog. „Plannullfall“, d.h. die B15neu endet dauerhaft an der A92. Hier sind entsprechend den Prognosen von Prof. Kurzak 9800 Kfz/Tag zu erwarten (das Landshuter Verkehrsmodell prognostiziert für diesen Fall 9700 Kfz/Tag).

Der Verkehr auf der LAs14 verursacht nach den Berechnungen des Büros Hoock-Farny an einem Teil der der Straße zugewandten Fassaden von zwei Baufenstern Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete am Tag (64 dB(A)) von 1-2 dB(A). Dies hat die Notwendigkeit einer Festsetzung bezüglich des Schallschutznachweises nach DIN 41009 im Bereich der betroffenen Fassadenabschnitte zur Folge:

Festsetzungen zu mechanischen Lüftungsanlagen sind dagegen nicht notwendig, da entsprechend der gängigen Rechtsauffassung aufgrund der vorgesehenen Büronutzung die Überschreitung der Grenzwerte um 1 bis 2 dB(A) im Rahmen von Stoßlüftungen zumutbar ist.

Für eine eventuell eintretende Bauzwischenphase der B15neu von wenigen Jahren (B15neu endet an der LAs14) ist von höheren Verkehrszahlen, nämlich 11.600 Kfz/Tag auszugehen. Die Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV an den betroffenen Fassaden sind auch hier nicht höher als 2 dB(A) und es sind nur geringfügig mehr Fassadenabschnitte an den der Straße zugewandten Seiten betroffen. Aufgrund der kurzen Zeitperiode, für die die erhöhten Verkehrszahlen zum Tragen kommen und die nur marginalen Erhöhungen beim Verkehrslärm während dieses Zeitabschnittes kann dieser Planfall für die Festlegung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen unberücksichtigt bleiben.

Die Untersuchungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten seitens des Büros Hoock-Farny Ingenieure niedergelegt.

2.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 18.08.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Laut Umweltbericht verlangt das Bauvorhaben einen sehr hohen Bedarf an Ausgleichsflächen. Aufgrund noch fehlender Informationen bezüglich Lage dieser Flächen und geplanter Maßnahmen möchten wir im Vorgriff für die weiteren Planungen jedoch eindringlich an das Gebot der Minimierung des landwirtschaftlichen Flächenverbrauchs hinweisen. Gerade die Errichtung eines „Grünen Zentrums“ würde sich als Präzedenzfall für flächenschonende und innovative Kompensationskonzepte anbieten. Statt einfach weitere landwirtschaftliche Flächen für immer aus der Nutzung zu nehmen, wäre es angebracht, durch produktionsintegrierte Konzepte eine Kompensation zu erreichen. Dazu gehören z. B. die extensive Bewirtschaftung von Flächen durch Umstellung auf ökologische Bewirtschaftung oder um Biomasse zur regenerativen Energienutzung zu gewinnen, oder Anlage von Lerchenfenster, oder Waldumbau zur standortgerechten Waldnutzung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Er wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes) und jetzigen Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland.

Bisherige Nadelholzaufforstungen werden entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung – in die die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Pflege- und Entwicklungsplan eingegangen sind - gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) zugeführt mit dem Ziel der Umwandlung in Trockenrasenflächen. Für die Maßnahme stehen im Naturschutzgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen.

Der Sachverhalt wurde in die Nr. 7.4 des Umweltberichts ergänzt. Die Umsetzung ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 19.08.2015

Aufgrund des Kompromisses, der zwischen der Stadt Landshut, dem Bund Naturschutz und der Regierung von Niederbayern geschlossen wurde, sprechen wir uns nicht gegen eine Bebauung aus.

Ausgleichsflächenregelung:

Bevor die Baufläche ausgewiesen wird, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Es sind uns keine diesbezüglichen Aktivitäten bekannt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu erstellen, bevor die Fläche der Bebauung zugeführt werden kann. Der Zeithorizont bis zur Verwertung des Grundstücks im Jahr 2017 ist sehr gering, bedenkt man den finanziellen und organisatorischen Aufwand.

Sollte der vorgezogene Ausgleich nicht erfolgen, sind die Aussagen zur saP neu zu bewerten.

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Es wurden drei verschiedene Kompensationsfaktoren gewählt. Der „Typ B III“ sollte nicht unterschiedlich gewertet werden. Die gesamte Fläche, ob als Biotop kartiert oder nicht, ist der gleichen hohen Qualität zuzuordnen und mit dem gleichen Kompensationsfaktor zu belegen. Durch die geplanten grundsätzlichen Veränderungen der Fläche durch Bebauung und Versiegelung ist ein Abschlag von 1,0 nicht gerechtfertigt.

Aufgrund der hohen ökologischen Qualität, auch im Zusammenhang mit dem Naturschutzgebiet, ist der oberste Faktor 3,0 für alle „Typ B III“ Flächen zu verwenden.

Ausgleichsflächen:

Da der gesamte Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen kann, sind geeignete Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes vorzusehen.

Grünzonen:

Den vom Bund Naturschutz gepflanzten 7 Linden zum 800-jährigen Stadtjubiläum muss der entsprechende Platzbedarf zugestanden werden. Sie sollten frei stehen und nicht in der Rahmenbepflanzung des Parkplatzes integriert werden. Sie sind als Symbol zu sehen und markieren den Eingang (Portal) zum Naturschutzgebiet. Die Planung ist entsprechend zu modifizieren.

Kunst-Bodendenkmal:

Die anlässlich der Naturschutzgebietsausweisung von dem Landshuter Künstler Stephan Quenkert geschaffene Boden-Installation (Holz/Stahl, verschweißt und geschraubt, 4,8 x 4,6 x 0,12 m) ist zu erhalten beziehungsweise an einen passenden Platz innerhalb des NSG zu versetzen. Der Künstler ist vorher zu verständigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Ausgleichsflächenregelung und zu Ausgleichsflächen:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Er wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes- und jetzigen Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland.

Bisherige Nadelholzaufforstungen werden entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung – in die die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Pflege- und Entwicklungsplan eingegangen sind - gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) zugeführt mit dem Ziel der Umwandlung in Trockenrasenflächen. Für die Maßnahme stehen im Naturschutzgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen. Derzeit fehlt noch das diesbezügliche Einverständnis der DBU Naturerbe GmbH als Eigentümer der Flächen.

Der Sachverhalt wurde in die Nr. 7.4 des Umweltberichts ergänzt.

Zu Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Im Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 28 der Stadt Landshut wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz ein reduzierter Kompensationsfaktor von 1,4 für die Kategorie III festgelegt. Die Faktoren wurden nun im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes weiter konkretisiert bzw. festgelegt (Der Faktor 2 für die Biotopflächen wurde auch in der Stellungnahme des FB Naturschutz im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens explizit genannt). Bei der Zuordnung der jeweiligen unterschiedlichen Kompensationsfaktoren wird die qualitativ hochwertige Planung berücksichtigt (u. a. versickerungsfähige Beläge, Versickerung des

Niederschlagswassers auf dem Grundstück) sowie die Bestandsituation. Für die Bereiche außerhalb gesetzlich festgelegter Biotop ist daher eine Reduzierung des Faktors auf 1,0 möglich, für die Bereiche innerhalb gesetzlich festgelegter Biotop ist weiterhin der in der o.g. Stellungnahme des FB Naturschutz geforderte Faktor von 2,0 zu verwenden.

Zu Grünzonen:

Aufgrund der naturschutzfachlichen Vorgaben seitens der Regierung von Niederbayern war für den „Pufferstreifen“ zwischen den geplanten Stellplätzen und dem Naturschutzgebiet eine Grünflächen- und Bepflanzungsplanung zu erstellen. Im Ergebnis ist der bereits vorher festgesetzte, durchgängige Heckenstreifen weiter vorzusehen. Die bisher in diesem Bereich neu zu pflanzenden Bäume werden allerdings von den bestehenden Linden abgerückt. Somit können diese ihre Portalwirkung weiterhin beibehalten.

Zu Kunst-Bodendenkmal:

Die Boden-Installation wird überprüft. Sollte der Standort durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden, wird sie an eine geeignete Stelle versetzt und der Künstler vorab verständigt.

2.14 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 19.08.2015

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7439-0247 Mittelalterliche und neuzeitliche Wüstung Auloh.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das in der Stellungnahme genannte Bodendenkmal liegt zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Somit kann eine Beeinträchtigung des Denkmals im Zuge der Bebauung des Gebietes ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird aber auf die Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz in der Begründung unter der Nr. 9.2 verwiesen.

2.15 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 20.08.2015

1. Straßenbau:

Bei der südlichen Erschließungsstraße (Flur-Nr. 1266114) sollte die Einmündung in die LA14 dahingehend geändert werden, dass die Eckausbildung ausgerundet wird, um das Rechtsabbiegen zu erleichtern.

Da keine Verlängerung des Geh- und Radweges auf der östlichen Seite Richtung Norden und Süden vorgesehen ist, könnte der Weg wegfallen, da das „Grüne Zentrum“ über den Geh- und Radweg in Verlängerung der Straße auf Flur-Nr. 1266114 erreicht werden kann.

Der öffentliche Geh- und Radweg (Länge ca. 7 m) am Ende der Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“, und die nördlich anschließende Grünfläche sollten als Privatflächen festgesetzt werden, da der Weg in einen Privatweg mündet und für die öffentliche Erschließung nicht benötigt wird. Wegen der grafischen Darstellung der Bäume am südlichen Ende der Parkreihen, kann nicht erkannt werden, ob die Grünfläche als öffentliche oder private Flächen festgesetzt sind. Da aber die privaten Sickermulden in diesen Grünflächen enden, sollten die angrenzenden Bereiche als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die Sperrfläche auf der LA14 bei der Einmündung zum verkehrsberuhigten Bereich sollte durch eine Markierung einer Linksabbiegespur ersetzt werden, da sonst die Zufahrt für Pkw's, die aus Richtung Stadt kommen und zu den Häusern Am Lurzenhof 1,1a,1b, 2 und 2a wollen, kaum mehr möglich ist.

2. Verkehrswesen:

Keine Äußerung!

3. Wasserwirtschaft:

Der Planung kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Entsprechend der Berechnungen des Büros Dr. Blasy / Dr. Overland ist im beplanten Gebiet bei einem HQ₁₀₀ ein Retentionsraum von ca. 3.000 m³ vorhanden. Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen teilweisen Aufschüttungen gehen ca. 1.700 m³ Retentionsraum verloren. Gleichzeitig wird durch Abgrabungen wieder ein Retentionsraum von ca. 700 m³ geschaffen und durch die muldenartige Ausführung das Wasser am Baugebiet schadlos vorbeigeleitet, d. h., es kommt zu keinem Aufstau oberhalb des beplanten Gebietes.

Die Schaffung von weiteren Retentionsraum durch Abgrabungen ist aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes nicht zweckmäßig.

Der Ausgleich des restlichen durch das Vorhaben bedingten Retentionsraumverlustes von ca. 1.000 m³ erfolgt daher zeitgleich auf den Grünflächen unterstrom des Planungsgeländes.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Straßenbau:

Die Einmündung der südlichen Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) in die LAs 14 wurde ausgerundet. Der vorgesehene öffentliche Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße bleibt erhalten. Der geplante Weg ermöglicht eine direkte Verbindung von der Bushaltestelle „Am Lurzenhof“ zu den Haupteingängen des Grünen Zentrums, während die bestehende Verbindung lediglich auf die Rückseite der Einrichtungen leitet. Diese soll weiterhin nur der Erschließung der Anwesen Am Lurzenhof 11, 11a und 12 dienen; somit ist auch kein Ausbau notwendig. Die Eigentümerin der Fl.Nr. 1266/6, die von der Planung des neuen Weges betroffen ist, hat in einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits der vorliegenden Planung zugestimmt.

Der bisher festgesetzte öffentliche Geh- und Radweg am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches wurde ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, der dann in eine private Verkehrsfläche mündet, festgesetzt. Die Grünflächen am südwestlichen Ende der Parkreihen zum verkehrsberuhigten Bereich hin verbleiben öffentlich, da sie als Straßenbegleitgrün der öffentlichen Zufahrt definiert sind. Die an die letzte Parkreihe südöstlich unmittelbar angrenzende Grünfläche bleibt dagegen wie bisher privat. Die Abgrabungsflächen für die Hochwasserretention bzw. den Hochwasserabfluss wurden allerdings auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die bisherige Sperrfläche auf der LAs 14 wurde in eine Linksabbiegerspur geändert.

Zu 3. Wasserwirtschaft:

Der Antrag auf ausnahmsweise Zulassung eines neuen Baugebietes gem. § 78 (2) WHG wurde gestellt, ist allerdings noch nicht beschieden. Inhalt des Antrags ist auch der Ausgleich des Retentionsraumverlustes innerhalb des Naturschutzgebietes ohne Abgrabungen in diesem Bereich. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes kann erst nach Erteilung eines positiven Bescheides erfolgen.

2.16 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 21.08.2015

1. Der Planung fehlt die erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Substantieller Bestandteil der FFH-Richtlinie ist der Umgebungsschutz. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet 7439-371 „Leiten der Unteren Isar“ an und wirkt damit auf unterschiedliche Art erheblich in das FF-Gebiet ein. Alleine die räumliche Einengung der verbleibenden FFH-Offenland-Lebensräume führt durch Radeffekte (Hovestadt et al. 1991) zu einer Gefährdung der gemäß FFH-Richtlinie verbindlich zu erhaltenden Arten und Lebensraumtypen. Eine diesen Aspekt vollinhaltlich umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher zwingend erforderlich. Im Zuge dieser Prüfung ist insbesondere auf folgende Aspekte einzugehen:

- a. Für das betroffene FFH-Gebiet sind u.a. folgende rechtsverbindliche Erhaltungsziele formuliert:
 1. Erhalt (...) eines großflächigen Extensiv-Grünlandgebietes.
 2. Erhalt und Wiederherstellung der naturnahen Kalk-Trockenrasen und mageren Flachland-Mähwiesen in den vorhandenen nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen

Es ist zu prüfen, ob angesichts des stark landschafts- und umlandverändernden Charakters des Vorhabens (Einengung der Kalk-Trockenrasen des FFH-Gebietes zwischen

Planungsgebiet und Isarleite) dieses den rechtsverbindlichen Erhaltungszielen und damit den europarechtlichen Verpflichtungen entgegensteht.

- b. Obwohl die gesamte Ochsenau naturschutzfachlich von herausragender Bedeutung ist, wurde nur ein Teil des Gebietes an die EU gemeldet. Grundlage dieser nur teilweisen Meldung waren ausschließlich wirtschaftliche Überlegungen und nicht etwa eine geringere fachliche Eignung der nicht gemeldeten Bereiche. Diese Arealteile sind jedoch unabhängig von Schutzgebietsgrenzen faktische Teile der Habitate EU-weit geschützter Arten. In der Konsequenz ist für jede dieser Arten denkbar, dass die Arealteile der Ochsenau außerhalb des Schutzgebietes notwendige, für manche Arten sogar die besten Teile ihres Habitats darstellen. Bereits diese Verluste können daher zu einem Aussterben von im FFH-Gebiet vorkommenden Anhang-Arten führen.

Im Prinzip stellt bereits die bewusste, nicht auf fachlichen Überlegungen basierte Aussparung des fraglichen Gebietsteils (mit dem Vorkommensschwerpunkt der Wechselkröte) die Grundlage für deren erfolgtes Aussterben dar, da außerhalb des Schutzgebietes keine artbezogenen Erhaltungsmaßnahmen erfolgten. Die Ausführungen, dass Maßnahmen für die Gelbbauchunke auch für die Wechselkröte geeignet sind (s. saP mit Stand 18.6.2015), sind unzutreffend, da die Wechselkröte wesentlich speziellere Ansprüche an das Laichgewässer stellt. Das Aussparen des Gebietsteils aus NSG und FFH-Gebiet und das Unterlassen eines wirksamen Managements für die Wechselkröte war insofern bereits ein klarer Verstoß gegen die FFH-Richtlinie.

Im Zuge der Prüfung ist auf der Grundlage einer Habitatbilanz (vorher-nachher) aufzuzeigen, dass die mit der Bebauung von Teilen der Ochsenau verbundene Lebensraumverschlechterung (Verlust der Teile außerhalb des Schutzgebietes, Konzentrierung von Störungen durch Naherholung im verbleibenden Bereich) nicht zu einer Unterschreitung der minimalen lebensfähigen Population (MVP) von NATURA 2000-Tierarten führt (vgl. z.B. PAN 2006, Hovestedt et al. 1991, Jedicke 1990, Remmert 1994). Das Fehlen einer derartigen Prüfung ist ein nicht akzeptabler, fachlicher Mangel, und erlaubt in der Konsequenz keine zulässigen oder belastbaren, bewertenden Aussagen zu den diesbezüglichen Auswirkungen.

- c. Gemäß Artikel 1 der FFH-Richtlinie umfasst die Beurteilung des Erhaltungszustandes zwingend auch die Berücksichtigung des obligaten Merkmals der charakteristischen Arten. Dies sind jene Arten, die bestimmte Qualitäten des FFH-Gebietes als Ganzes (Geschlossenheit, Großflächigkeit) oder den zu schützenden FFH-Lebensraumtyp in besonderer Weise charakterisieren. Für den in der Ochsenau maßgeblich relevanten Lebensraum Kalk-Trockenrasen (rechtsverbindliches FFH-Erhaltungsziel Nr. 2) sind dies beispielsweise die auf diesen Standort spezialisierten und im gesamten FFH-Gebiet nur in der Ochsenau vorkommenden Wildbienenengemeinschaften, Laufkäfer und Pilzarten (Funde von Scheuchl, Rudolph und Boesmiller).

Besonderer Wert ist auf hochgradig bedrohte Pilzarten (z.B. Blauer und Marmorierter Rötling, aktuelle Wiederfunde von Boesmiller), Laufkäfer (Deutscher Sandlaufkäfer) und besondere Wildbienen-Gemeinschaften mit Arten, die ausgesprochen trittempfindlich auf Besucherdruck reagieren, sowie vom Aussterben bedrohte, teils verschollene Sandbienen, Blutbienen, Wespenbienen (Funde von Scheuchl und Kolbeck) sowie Heuschrecken (Steppengrashüpfer) zu legen.

Im Zuge der Prüfung ist auch für diese Arten aufzuzeigen, dass die mit der Bebauung von Teilen der Ochsenau verbundene Lebensraumverkleinerung nicht zu einer Unterschreitung der minimalen lebensfähigen Population (MVP) und damit zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Schutzgüter im FFH-Gebiet führt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der in der Ochsenau vorhandenen Kalk-Trockenrasen nicht im FFH-Gebiet, sondern außerhalb liegt (vgl. Haase&Söhmisch, Stöcklein 1999). Wir weisen zudem darauf hin, dass aufgrund der in der Ochsenau einzigartigen Bodencharakteristik (Kalkpaternien unterschiedlicher Gründigkeit ohne

Veränderung der Schichtung durch Ackerbau) für zumindest einige der hier relevanten Arten weder innerhalb noch außerhalb des FFH-Gebietes Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen bzw. hergestellt werden können.

- d. Für die mittlerweile aus dem FFH-Gebiet verschwundenen Arten Wechselkröte und Ziegenmelker (Anhang 1 der VS-Richtlinie) greift die Wiederherstellungspflicht des Artikels 6 der FFH-Richtlinie, was sich u. a. auch aus dem schlechten Zustand und dem rückläufigen Bestandstrend dieser Arten in ganz Deutschland laut FFH- (bzw. SPA) -Monitoring und Bericht nach Artikel 11 und 17 FFH-RL und den sich daraus ergebenden Verpflichtungen des Mitgliedsstaates ergibt. Eine FFH-Prüfung muss damit auch die Frage behandeln, ob und ggf. weshalb die Bebauung von fachlich geeigneten Flächen mit dieser Wiederherstellungsverpflichtung in Einklang steht.
- e. Für die nötige Freistellung eines Eingriffs im Wege einer Ausnahmegenehmigung fehlt die Voraussetzung der Alternativlosigkeit der Planung in der vorgelegten Form. Eine Alternative wäre in Form großer, derzeit ackerbaulich genutzter Flächen, die letztlich Baulücken darstellen, nördlich der Kreisstraße LA14 vorhanden. Erschließungstechnisch, verkehrstechnisch und hochwasserschutztechnisch wäre diese Alternative unproblematisch und in Bezug auf Naturschutzziele konfliktfrei zu realisieren. Dass Flächen, die die Stadt im Zuge der Konvertierung nicht mehr benötigter militärischer Einrichtungen erhalten hat, und die eigentlich ein „nationales Naturerbe“ darstellen, trotz ihrer herausragenden naturschutzfachlichen Bedeutung überhaupt auf substanzieller Fläche bebaut werden sollen, entbehrt einer fachlichen Begründung und zwingenden Notwendigkeit. Die bloße Tatsache, dass für die Bebauung des Ackerlandes nördlich der LA14 die Flächen zunächst erworben werden müssten, stellt keinen akzeptablen Hinderungsgrund dieser Alternative dar.

Die Voraussetzung einer Befreiung von den Pflichten der FFH-Richtlinie sind daher durch einen Verstoß gegen das Vermeidungsgebot verletzt und stellen einen Verstoß gegen EU-Recht dar. Fachlich unzureichende, in ihrer Wirksamkeit und Realisierbarkeit höchst fragwürdige „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ sind nicht geeignet, diesen Planungsmangel zu beheben, da es bei einem erheblichen Eingriff bleibt.

2. Der Planung fehlt die naturschutzfachliche Bewertung von nach BNatSchG streng bzw. besonders geschützten Arten:

Unbestrittenermaßen weist auch der zur Bebauung vorgesehene Teil der Ochsenau Lebensräume streng geschützter Arten auf (z.B. Deutscher Sandlaufkäfer). Für diese Arten gelten bei zulässigen Eingriffen nach § 44 BNatSchG zwar nicht die Zugriffsverbote des Absatzes 1, sie müssen jedoch bei der naturschutzfachlichen Bewertung innerhalb der Eingriffsregelung (z.B. im Umweltbericht oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan) Berücksichtigung finden.

3. Der Planung fehlen aktuelle, belastbare Bestandsdaten:

Wie bereits unter Abschnitt 1 ausgeführt, ist das Planungsgebiet unter dem Aspekt des Artenschutzes von herausragender Bedeutung. Aufgrund der Lebensraumausstattung und von Nachweisen im angrenzenden Bereich sind Vorkommen hochbedrohter Arten hier wahrscheinlich bzw. entsprechende Einzelfunde nachweislich vorhanden - auch wenn der außerhalb des NSG liegende Teil der Ochsenau in den letzten Jahrzehnten bei Auftragskartierungen weitgehend ausgespart wurde und der vorliegende Kenntnisstand deswegen schlechter ist, als er sein müsste. Umso wichtiger wäre es gewesen, dieses Defizit im Rahmen der vorliegenden Planung nachzuholen.

Nach unserem Kenntnisstand liegen für das Planungsgebiet keine aktuellen Bestandsdaten vor, vielmehr basieren die Planungsunterlagen auf Vermutungen, Schätzungen und Fundpunkten, die oftmals aus dem letzten Jahrhundert stammen. Vor dem Hintergrund der

naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche genügen diese Unterlagen und Erhebungen dem anzusetzenden Fachstandard nicht.

4. Die vorgelegte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist mangelhaft:

Das unter Abschnitt 3 dargelegte Defizit an belastbaren Bestandsdaten schlägt sich auch in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nieder. Die vorgelegten Bestandsangaben und Erhaltungszustände der lokalen Population zu einzelnen Arten sind beispielsweise bei den bearbeiteten Vogelarten in vielen Fällen nichtssagend („Grünspecht: 6 bis 50 Brutpaare im Stadtgebiet“) oder sogar schlichtweg falsch („mind. 3 Brutpaare Wespenbussard am Truppenübungsplatz“, „guter Erhaltungszustand der Waldohreule“). Die vorgelegte saP erweckt insgesamt den Eindruck, ohne tiefere Kenntnis der tatsächlichen lokalen Verhältnisse erstellt worden zu sein. Wir weisen darauf hin, dass dieses Defizit ein Hindernis für erforderliche artenschutzrechtliche Freistellungen (wie groß ist die einzufangende und umzusiedelnde Amphibien-Reptilienpopulation?) sein kann. Zudem sind folgende Vorkehrungen zur Ermittlung der Verbotstatbestände als nicht realisierbar bzw. unzureichend zu bewerten, so dass der Ermittlung der Verbotstatbestände eine unzutreffende, teils nicht realisierbare Ausgangslage zugrunde liegt:

V1: „Freihalten einer breiten Grünschneise... als Vernetzungsachse zur Isarau“:
es handelt sich lediglich um die Beibehaltung des gegenwärtigen Status und nicht um eine Vermeidungsmaßnahme

V2: „Erhalt der entlang der Kreisstraße LA 14 verlaufenden Baumstrukturen als Leitstruktur“:
es handelt sich lediglich um die Beibehaltung des gegenwärtigen Status und nicht um eine Vermeidungsmaßnahme

V9: Hinweise auf Anleinpflcht für Hunde und Wegegebot:
bereits jetzt nicht umsetzbar; die mit der Planung verbundene Verkleinerung der Ochsenau wird in den verbleibenden Bereichen zu erhöhten Problemen führen.

5. Ausgleichsflächen:

Laut Umweltbericht ergibt sich aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes ein Ausgleichsflächenbedarf von 8,3 Hektar, der faktisch sogar noch höher liegen dürfte. Bereits der festgestellte Ausgleichsflächenbedarf von 8,3 Hektar macht es jedoch erforderlich, dass die Planung zumindest ansatzweise aufzeigt, wo diese Flächen funktionell zielführend und in räumlichen Zusammenhang bereitgestellt werden können.

6. Vernetzungsachse zur Isarau:

Vor dem Hintergrund der parallel durchgeführten Planung einer Wohnbebauung im östlichen Bereich der Ochsenau ist es naturschutzfachlich möglicherweise sinnvoller, auf die vorgesehene Vernetzungsachse zur Isarau zu verzichten und stattdessen die geplante Wohnbebauung unmittelbar an das Grüne Zentrum anzuschließen. Damit könnte erreicht werden, dass zumindest im östlichen Bereich der Ochsenau ein größerer zusammenhängender Offenland-Lebensraum erhalten bleibt. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Vernetzungsachse erscheint uns angesichts der vorhandenen Kreisstraße gerade für bodengebundene Artengruppen ohnehin fraglich.

Um diese Option offen zu halten, sollte die Vernetzungsachse zur Isarau aus dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans herausgenommen und erst im Zuge des östlich angrenzenden Bebauungsplanes (Wohnbebauung) diskutiert bzw. festgelegt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Der Planung fehlt die erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, die mit der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, liegt nun vor.

Zu 1 a:

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird dargelegt, dass der Verlust der Kalk-Halbtrockenrasen und mageren Flachland-Mähwiesen, die zudem außerhalb des FFH-Gebietes liegen, durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Zudem sind die Kalk-Halbtrockenrasen bereits durch den massiven Erholungsdruck stark beeinträchtigt. Die geplanten Ausgleichsflächen innerhalb des NSG/FFH-Gebiets (siehe Nr. 5) sind vor diesen Einflüssen geschützt und zudem flächenmäßig größer, so dass insgesamt nicht damit zu rechnen ist, dass die Erhaltungsziele durch das Vorhaben gefährdet sind.

Zu 1b:

Die Abgrenzung des FFH-Gebietes und des Naturschutzgebietes beruht auf einem Kompromiss zwischen dem Bund Naturschutz, der Regierung von Niederbayern und der Stadt Landshut, der für den ehemaligen Standortübungsplatz Landshut im Bereich des Deckblattes auf einer Fläche von ca. 20ha eine Siedlungsentwicklung vorsah und für den restlichen Bereich von ca. 280ha die Ausweisung eines Naturschutzgebietes. Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut, hat 1995 eine Unterschriftenaktion für ein Bürgerbegehren initiiert mit dem Ziel das gesamte Gelände des ehemaligen Standortübungsplatzes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Diese Zielsetzung sollte mit einem Bebauungsplan erreicht werden, indem das Gelände als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Zuvor wurde vom Bund Naturschutz bereits bei der Regierung von Niederbayern die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet beantragt. Die Stadt Landshut wollte im Bereich der Ochsenau eine mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung vorantreiben. Zur Vermeidung eines Bürgerentscheids wurde dann 1996 mit dem Bund Naturschutz, der Regierung von Niederbayern und der Stadt Landshut der oben genannte Kompromiss vereinbart.

Der Kompromiss hat vorgesehen, dass im Bereich der Ochsenau eine rund 20ha große Vorbehaltsfläche für die langfristige Siedlungsentwicklung (ab Ende 2017) im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Zwischenzeitlich sollte sie als extensive Schafweide genutzt werden. Der restliche Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes im Stadtgebiet sollte mit voller Unterstützung seitens der Stadt als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. In einem Pflege- und Entwicklungsplan sollte u. a. der Ausgleichsbedarf v. a. für den Verlust geschützter Biotop- und Lebensräume von geschützter Tier- und Pflanzenarten durch die spätere Siedlungserweiterung ermittelt und der konkrete Ausgleich dargestellt werden.

Das Naturschutzgebiet wurde zwischenzeitlich ausgewiesen und der entsprechende Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt den damaligen Kompromiss für das Planungsgebiet nun abschließend um.

Bei der Abgrenzung der FFH-Gebiete wurden bestehende kommunale Planungen von Seiten des Bayerischen Umweltministeriums berücksichtigt. Dies war auch in diesem Fall so. Bei der Meldung für Bayern mussten für die relevanten 55 Lebensraumtypen und 77 Arten der FFH-Richtlinie in Bayern Gebiete im ausreichendem Umfang berücksichtigt werden, die nach bundesweiten einheitlichen Kriterien, wie Repräsentanz, Kohärenz, Größe, Erhaltungszustand und Gesamtwert auszuwählen waren. Bei der Meldung konnten daher bestehende Planungen berücksichtigt werden, da nicht alle geeigneten Flächen gemeldet werden mussten.

Die Grenze des Naturschutzgebietes wurde im damaligen Verfahren nochmals geringfügig verändert; im Rahmen der letzten bayernweiten FFH-Verordnung wurde die Abgrenzung des FFH-Gebietes an das bestehende Naturschutzgebiet angepasst. Damit wurde der Anregung

der Stadt Landshut und der vom Umweltministerium bereits 2005 zugesicherten flächengleichen Anpassung Rechnung getragen. Der Erlass der FFH-Verordnung mit einer flächenscharfen Gebietsabgrenzung im Maßstab 1:5000 ist für den zukünftigen Vollzug der Agrarumweltprogramme erforderlich. Die bisherige Meldeliste im Maßstab 1:25000 ist hierfür nicht ausreichend. Die Gebietsliste der FFH-Gebiete (Natura 2000-Gebiete) gilt von Seiten der EU für Deutschland ansonsten als abgeschlossen.

Die Qualität der Ochsenau als Lebensraum hängt ursächlich mit der ursprünglichen militärischen Nutzung zusammen. Der Rückgang der Arten hat seinen Grund nicht in der Tatsache, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und die nordöstlich angrenzenden Flächen nicht als FFH-Gebiet gesichert wurde, sondern in der Aufgabe der militärischen Nutzung, die den Lebensraumansprüchen verschiedener Arten wie der Gelbbauchunke und der Wechselkröte entgegenkam. Beide Arten besiedeln besonnte Pioniergewässer, so dass durchaus Parallelen bei den geeigneten Habitaten zu sehen sind. Die Vorkommen der Wechselkröte waren zudem von jeher vor allem auf die Panzerwaschanlage im Tertiär konzentriert, welche durch die Planung nicht tangiert wird. Die ursprünglich innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Laichplätze sind seit Aufgabe der militärischen Nutzung nicht mehr besetzt. In der saP werden außerdem konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Wechselkröte aufgezeigt.

Zu 1c:

Wie im Umweltbericht und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung dargelegt, wird im Verhältnis zur Gesamtfläche der Kalk-Halbtrockenrasen nur ein vergleichsweise geringer Teil durch die im Planungsgebiet angedachte Bebauung verdrängt. Um das Arteninventar zu sichern, werden diese Vegetationsbestände nach den anerkannten Regeln der Technik verpflanzt und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang wieder angesiedelt. Die Verlegung erfolgt in einen Bereich, der nicht so stark den Einflüssen von Besuchern (Tritt, Eutrophierung durch Hundekot) ausgesetzt ist wie die Flächen in der Ochsenau. Durch den hohen Ausgleichsfaktor wird die Fläche der Kalk-Halbtrockenrasen letztlich vergrößert, was die Habitataignung für die genannten Tier- und Pilzarten verbessert.

Zu 1d:

Die genannten Arten Wechselkröte und Ziegenmelker haben ihr Vorkommen beide außerhalb des Planungsgebiets. Der Ziegenmelker wurde ganz im Osten in den halboffenen Flächen der Ochsenau kartiert, die Wechselkröte größtenteils in den Offenlandflächen beim Tümpelkomplex der Panzerwaschanlage im Tertiär (siehe Nr. 1b). Insofern ist es fachlich nicht sinnvoll, im Planungsgebiet für diese beiden hoch anspruchsvollen und bereits seit vielen Jahren nicht mehr nachgewiesenen Arten Maßnahmen zur Wiederherstellung durchzuführen, auch unter dem Aspekt der in diesem Areal immer schon stärker vorkommenden Störungen durch Besucher und Erholungssuchende.

Zu 1 e:

Für den Standort des geplanten Grünen Zentrums sind zwei Faktoren maßgeblich. Es muss ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung stehen und dieses muss möglichst in unmittelbarer Nähe weiterer landwirtschaftsbezogener Einrichtungen liegen, um Synergieeffekte aus der räumlichen Zusammenführung zu generieren. Nordwestlich der Kreisstraße LAs 14 befindet sich im Bereich der Bildungseinrichtungen am Lurzenhof das Agrarbildungszentrum Schönbrunn und die Berufsschule IV für Agrar- und Hauswirtschaft. Daher ist eine Platzierung des Grünen Zentrums angrenzend an die vorhandenen Bildungseinrichtungen geboten. In der näheren und auch in der weiteren Umgebung des Lurzenhofes steht aber sowohl was die Größe anbelangt, als auch im Bezug auf die Eigentumsverhältnisse – d.h., dass die jeweiligen Eigentümer nicht gewillt sind, ihre Flächen zu veräußern und nicht, dass sie lediglich gekauft werden müssten – nur das Planungsgebiet zur Verfügung. Als Alternativen wurden auch Flächen im Bereich Lurzenhof südlich und nördlich der Kreisstraße LAs 14 sowie ein Grundstück an der Georg-Heim-Allee nördlich der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft geprüft; diese scheiden aber aus den oben

bereits genannten Gründen aus. Somit gibt es für das Grünen Zentrums keinen alternativen Standort; dieser Punkt steht der Freistellung eines Eingriffs nicht entgegen.

Zu 2. Der Planung fehlt die naturschutzfachliche Bewertung von nach BNatSchG streng bzw. besonders geschützten Arten:

Der Umweltbericht wurde bzgl. der streng geschützten Arten der BArtSchV ergänzt. Hier stellt sich die Situation so dar, dass innerhalb des Projektgebiets nur wenige streng bzw. besonders geschützte Arten vorkommen – nach den vorliegenden Bestandsaufnahmen liegen die Schwerpunkte für die Artvorkommen an der Hangleite bzw. weiter im Osten. Mit der Verpflanzung der Kalkmagerrasen im Zuge der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen wird die fachlich anerkannte und optimale Methode gewählt, um auch Tier- und Pilzarten ihren Lebensraum zu erhalten. Zudem verbleiben östlich des Planungsgebietes große Flächen der Kalk-Halbtrockenrasen, so dass ein Ausweichen möglich ist. Es ist somit davon auszugehen, dass die Populationen besonders oder streng geschützter Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Zu 3. Der Planung fehlen aktuelle, belastbare Bestandsdaten:

Für das Planungsgebiet wurden im Jahr 2014 für die europarechtlich relevanten Arten entsprechend den Anforderungen der höheren Naturschutzbehörde (Fledermäuse, Zauneidechse, Schlingnatter, Gelbbauchunke, Kammolch, Wechselkröte, Laubfrosch, Kreuzkröte, Springfrosch, Nachtkerzenschwärmer und diverse Vogelarten) Bestandsbeschreibungen durch den Gebietsbetreuer des Naturschutzgebietes durchgeführt. Dies ist aufgrund seiner Tätigkeit mit dem Gebiet bereits längerfristig vertraut und ist daher in der Lage, eine realistische Einschätzung der aktuellen Bestandssituation geben zu können. Nach dieser Bestandserhebung liegen die Vorkommen der europarechtlich relevanten Arten mit Ausnahme der Zauneidechse außerhalb des Planungsgebietes. Für die Zauneidechse als anpassungsfähige Pionierart sind Umsiedlungen in vorgezogene Ausgleichsflächen aber relativ unproblematisch durchführbar.

Zu 4. Die vorgelegte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist mangelhaft:

In der saP wurden die unter Nr. 3 ausgeführten Bestandseinschätzungen zu Grunde gelegt, sowie Daten aus der Artenschutzkartierung des LfU. Zudem wurden anerkannte Fachgrundlagen wie das Arten- und Biotopschutzprogramm herangezogen sowie die Bestandserfassungen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für das Naturschutzgebiet. Zum Grünspecht ist zu sagen, dass dieser nach den aktuellen Bestandsaufnahmen des Gebietsbetreuers im Planungsgebiet nur als Nahrungsgast vorkommt. Dies gilt auch für die Waldohreule. Beide Aussagen finden sich auch in der saP in Tabelle 4. Die Angaben zum Wespenbussard sind dem FFH-Managementplan entnommen (S. 58), an dessen Erstellung auch der LBV an sogenannten „Runden Tischen“ mitgewirkt hat. Bezüglich der Amphibien und Reptilien sind ausreichend genaue, aktuelle und durch Beobachtung mehrerer Jahre belastbare Daten vorhanden.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sind durchaus korrekt als solche bezeichnet, da eben eine Bebauung bzw. Beeinträchtigung vermieden wird. Sie stellen entsprechend der saP aber keine Verminderungsmaßnahmen dar (dies hat der Einwandträger in seiner Stellungnahme wohl angenommen). Die Realisierbarkeit der Vermeidungsmaßnahme V9 ist nicht generell in Frage zu stellen. Die Wirksamkeit hat sich bei vergleichbaren Siedlungsprojekten bereits bewährt. Sie wurden überdies mit dem FB Naturschutz, der auch für die Betreuung des Naturschutzgebietes zuständig ist, abgestimmt. Etwaige Vollzugsdefizite sind im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegen der Umsetzung durch die jeweils zuständigen Fachstellen (hier: FB Naturschutz).

Zu 5. Ausgleichsflächen:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Er wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes und jetzigen Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland.

Bisherige Nadelholzaufforstungen werden entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung – in die die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Pflege- und Entwicklungsplan eingegangen sind - gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) zugeführt mit dem Ziel der Umwandlung in Trockenrasenflächen. Für die Maßnahme stehen im Naturschutzgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen. Derzeit fehlt noch das diesbezügliche Einverständnis der DBU Naturerbe GmbH als Eigentümer der Flächen.

Der Sachverhalt wurde in die Nr. 7.4 des Umweltberichts ergänzt.

Zu 6. Vernetzungssachse zur Isarau:

Derzeit findet noch keine Planung für eine Wohnbebauung östlich der Flächen des Grünen Zentrums statt. Dies erfolgt aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen auch frühestens ab Ende 2017.

Der geplante Grünstreifen soll neben der Abgrenzung der geplanten Wohnbauflächen vom Grünen Zentrum und der Trennung der Quartierseinheiten auch als erster Baustein einer Vernetzung der Grünstrukturen im Naturschutzgebiet mit den ca. 500m nördlich des Fortschreibungsgebietes gelegenen Isarauen dienen und auch Potenzial für die naturnahe Erholung bieten. Solche Vernetzungen wurden bereits im Rahmen der Gespräche bzgl. der Ausweisung des Naturschutzgebietes übereinstimmend als wünschenswert und sinnvoll angesehen und wurden dementsprechend in den Flächennutzungs- und den Landschaftsplan in Folge der Änderung durch das Deckblatt Nr. 28 und teilweise auch bereits vorher schon aufgenommen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt der Flächennutzungsplan in der derzeitigen Fassung mit den öffentlichen Grünflächen zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbebauung zugrunde. Durch die Festsetzung dieser Grünfläche im Bebauungsplan wird diese entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses bei der künftigen Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes die Notwendigkeit entsteht, die derzeit geplante Grünfläche nach Osten zu verlagern und die Wohnbebauung entsprechend nach Westen zu verschieben.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 21.08.2015

Einwendungen:

1. Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen (Kalkmagerrasen)
2. Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Tieren, sowie von streng und besonders geschützten Arten
3. Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebietes und des FFH-Gebiets

Rechtsgrundlagen

1. gesetzlich geschützte Biotope: § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG (früher Art. 13 d bzw. 6 d (1) BayNatschG)
2. europarechtlich geschützte Arten, streng und besonders geschützten Arten: § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
3. FFH-Gebiet: § 34 Abs. 1 und 2 BNatSchG
4. Naturschutzgebiet: NSG-Verordnung

Möglichkeiten der Überwindung

1. gesetzlich geschützte Biotope: Eine Ausnahme ist nach Art 23 Abs. 3 BayNatSchG möglich. Die Gestattung der Ausnahme erfolgt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bebauungsplanung, sofern der Eingriff ausgeglichen wird (Entwicklung von Kalkmagerrasen in gleichartiger Wertigkeit und

Umfang). Wegen der Hochwertigkeit der Fläche (einer der größten Magerrasenbestände in der Region) und der erforderlichen Entwicklungszeit ist hier eine Ausgleichsfaktor von mindestens 2 anzusetzen. Im Umweltbericht sind der Umfang der Beseitigung und der Ausgleich in Verbindung mit dem sonst noch erforderlichen Ausgleich noch konkret darzustellen.

2. europarechtlich geschützte Arten: Ausnahmen sind nach § 45 Abs. 7 Nr. 2 BNatSchG durch die Regierung von Niederbayern möglich. Ausnahmen der Regierung von Niederbayern sind entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei Beachtung der Maßnahmen der Vermeidung (V1 – V12) und der Maßnahmen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF 1-3) nicht erforderlich. Allerdings erfordert die Umsetzung ein gutes zeitliches Management der vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Für die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist eine aktuelle Bestandserfassung der lokalen Population der betroffenen Arten erforderlich (V6), sowie eine konkrete Maßnahmenplanung mit einer ökologischen Baubegleitung. Die Maßnahmen sollen mit den Maßnahmen zum Hochwasserschutz kombiniert werden. Die Umsetzung ist mit der Regierung von Niederbayern abzustimmen und insbesondere abzuklären inwieweit bei den Arten Zauneidechse und Gelbbauchunke, sowie Nachtkerzenschwärmer aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten in der Rechtsprechung doch Ausnahmen erforderlich sind. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt sein. Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahme V2 ist der Bebauungsplan bezüglich des weitgehenden Erhalts des vorhandenen Gehölzbewuchses noch anzupassen. Bezüglich der Vermeidungsmaßnahme V6 ist die Rückwanderung der Amphibien und Reptilien nur während der Baumaßnahme mit einem mobilen Schutzzaun zu gewährleisten. Während ein kostenintensiver dauerhafter Schutzzaun für nicht erforderlich gehalten wird, da gelegentliche Verluste im zukünftigen Parkplatzbereich nicht zu einer signifikanten Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen wird, sofern die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 bis 3 die lokale Population ausreichend stärkt.
3. Streng und besonders geschützten Arten: Ein Verstoß liegt bei zulässigen Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vor. Hierzu sind die betroffenen Arten (z.B. Deutscher Sandlaufkäfer, verschiedene Wildbienen- und Schmetterlingsarten) im Rahmen der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen und die erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Grundsätzlich dürften jedoch hier die ansonsten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits ausreichen.
4. FFH-Gebiet: Der Bebauungsplan berührt das FFH-Gebiet kleinflächig. Um die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet abzuklären, ist noch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. -prüfung erforderlich. Abzuklären sind insbesondere die neue Wegeanbindung und die Auswirkungen des geplanten zusätzlichen Retentionsraums im Gebiet. Grundsätzlich werden die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet für verträglich gehalten, dies ist in der FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. -prüfung jedoch konkret zu untersuchen und darzustellen.
5. Naturschutzgebiet: Nach § 4 Abs1 Nr. 3 der Naturschutzgebietsverordnung ist es verboten neue Wege anzulegen oder bestehende zu verändern. Nach § 4 Abs1 Nr.7 der Naturschutzgebietsverordnung ist es verboten, die Lebensbereiche (Biotope) der Pflanzen und Tiere zu beeinträchtigen. Befreiungen erteilt die Regierung von Niederbayern. Nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern kann für die Verlegung der bestehenden Zufahrt grundsätzlich eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Hierzu ist ein Antrag zu stellen und eine konkrete eingriffsmindernde und biotopoptimierende Maßnahmenplanung vorzulegen, die jedoch für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen je erforderlich ist. Für neue Wege kann eine Befreiung jedoch nicht in Aussicht gestellt werden,

sodass der Bebauungsplan diesbezüglich angepasst werden sollte. Für den geplanten zusätzlichen Retentionsraum ist der Nachweis zu führen, dass die Lebensbereiche (Biotope) der Pflanzen und Tiere nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 28 entwickelt und beruht auf einem Kompromiss zwischen der Stadt Landshut, der Regierung von Niederbayern und dem Bund Naturschutz in den 1990-iger Jahren im Zusammenhang mit der damaligen Ausweisung des Naturschutzgebietes durch die Regierung von Niederbayern und dem Bürgerbegehren des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Landshut. Die naturschutzfachlichen Anforderungen für den Kompromiss wurden im Pflege- und Entwicklungsplan zum Naturschutzgebiet konkretisiert.

Dem Bebauungsplan wird auf Grundlage des damaligen Kompromisses zugestimmt. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Bildung und Verwaltung und des angrenzenden Grünzuges stellt diesbezüglich eine Verbesserung dar, da der Eingriffsumfang und die negativen Auswirkungen des Erholungsdruckes auf das angrenzende Naturschutzgebiet in diesen Bereichen deutlich verringert werden.

Zur Minimierung des Eingriffs wird zusätzlich angeregt das „Grüne Zentrum“ auch optisch durch Fassadenbegrünung und insbesondere durch magerrasenähnliche Dachbegrünung mit autochthonem Saatgut aus dem Gebiet der Ochsenau hier am Ortsrand und im Übergang zum Naturschutzgebiet mit den Magerrasenbeständen noch besser in die Umgebung einzubinden.

Die Anforderungen des Ausgleiches an den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurden damals in dem Pflege- und Entwicklungsplan zum geplanten Naturschutzgebiet bereits grundsätzlich ermittelt und sind Gegenstand des damaligen Kompromisses. Der Eingriff sollte zu ca. 2/3 im Naturschutzgebiet und 1/3 außerhalb ausgeglichen werden. Die Umsetzung hat jedoch bisher wegen des enormen finanziellen Aufwandes und insbesondere aus eigentumsrechtlichen und organisatorischen Gründen nur zu einem geringen Teil stattgefunden.

Der Ausgleich im Naturschutzgebiet würde im Wesentlichen zu einem über die Umwandlung von Nadelholzaufforstungen in Magerrasen und zum anderen über die Aufwertung von Pferch- und Koppelflächen des Schäfers erfolgen, die jedoch erst umgesetzt werden können, sofern als Ersatz ein Schafstall erstellt wird. Hierzu liegt ein grundsätzliches Ausgleichskonzept des Fachbereichs Naturschutz vor (Aktennotiz vom 15.07.2015). Die Umsetzung muss jedoch noch mit dem Eigentümer des Naturschutzgebiets im Tertiär, der Naturerbe GmbH der Bundesstiftung Umwelt in Osnabrück, abgestimmt und für den Bebauungsplan konkretisiert werden. Das Ausgleichskonzept wird ergänzt durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in der Ochsenau und Maßnahmen außerhalb des Naturschutzgebiets als Vernetzungsmaßnahmen mit dem Umland (z.B. Stallwanger Graben). Hinsichtlich einer zeitnahen Umsetzung der erforderlichen Bestandsaufnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Bereich in der Ochsenau, ist auch noch eine baldige Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern (Naturerbe GmbH, Liegenschaftsamt, Hl.Geist-Spitalstiftung), Pächter (Schäfer – Kündigung Vertragsnaturschutzprogramm, Pachtvertrag, Verlagerung Pferch-bzw. Koppelfläche), Regierung von Niederbayern (NSG) und Naturschutzbehörde erforderlich. Aufgrund des erforderlichen großen Flächenumfanges des Ausgleichs hat es zudem erhebliche Auswirkungen auf zu berücksichtigende agrarstrukturelle Belange, sodass eine Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt erforderlich ist.

Mit dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Der im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf ist grundsätzlich ausreichend. Der Ausgleich muss jedoch noch konkretisiert werden und mit dem Ausgleichsbedarf für die gesetzlich geschützten Biotope und den geschützten Arten abgestimmt werden. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope, das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet, sowie auf die geschützten Arten noch darzustellen. Beim

Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des zusätzlichen Retentionsraums noch zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sollte auch die Problematik des Landfahrerplatzes geklärt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Einwendungen, Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten der Überwindung:

Gesetzlich geschützte Biotope:

Die Eingriffe im Bereich der geschützten Biotope werden mit einem Ausgleichsfaktor von 2,0 angesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes und jetzigen Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland.

Bisherige Nadelholzaufforstungen werden entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebietsverordnung – in die die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Pflege- und Entwicklungsplan eingegangen sind - gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) zugeführt mit dem Ziel der Umwandlung in Trockenrasenflächen. Für die Maßnahme stehen im Naturschutzgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen. Derzeit fehlt noch das diesbezügliche Einverständnis der DBU Naturerbe GmbH als Eigentümer der Flächen.

Der Sachverhalt wurde in die Nr. 7.4 des Umweltberichts ergänzt.

Europarechtlich geschützte Arten:

Die erforderlichen Detailplanungen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden und werden in enger Abstimmung mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde erstellt. Die konkrete Umsetzung unterliegt allerdings der Unteren Naturschutzbehörde, inkl. aktueller Bestandserfassung, ökologischer Baubegleitung und Klärung bzgl. eventuell doch notwendiger Ausnahmen für die in der Stellungnahme genannten Tierarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bezüglich der zu erhaltenden Gehölze in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz angepaßt.

Streng und besonders geschützte Arten:

Der Umweltbericht wurde bzgl. der streng geschützten Arten der BArtSchV ergänzt. Hier stellt sich die Situation so dar, dass innerhalb des Projektgebiets nur wenige streng bzw. besonders geschützte Arten vorkommen – nach den vorliegenden Bestandsaufnahmen liegen die Schwerpunkte für die Artvorkommen an der Hangleite bzw. weiter im Osten. Mit der Verpflanzung der Kalkmagerrasen im Zuge der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen wird die fachlich anerkannte und optimale Methode gewählt, um auch Tier- und Pilzarten ihren Lebensraum zu erhalten. Zudem verbleiben östlich des Planungsgebietes große Flächen der Kalk-Halbtrockenrasen, so dass ein Ausweichen möglich ist. Es ist somit davon auszugehen, dass die Populationen besonders oder streng geschützter Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die streng geschützten Arten wurden zudem im Rahmen der Eingriffsbewertung und der Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen mit berücksichtigt.

FFH-Gebiet:

Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, die bereits mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und in der auch das Gutachten zu den Retentionsräumen als Grundlage einbezogen worden ist. Die Prüfung hat ergeben, dass

durch die lediglich bei einem HQ₁₀₀-Hochwasserereignis eintretenden erhöhten Wasserstände keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Vegetationsbestände zu erwarten sind. Die Vegetationsbestände sind an derartige Vorkommnisse angepasst, die Veränderungen nur minimal. Zudem werden in der Planung Änderungen vorgenommen, die den Erholungsdruck reduzieren (Verzicht auf Wegebeziehungen). Die Anzahl der Wegeanbindungen des Planungsgebietes an das Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet wurde auf Anforderung der Höheren Naturschutzbehörde die eine in der Verlängerung der öffentlichen Erschließung des Grünen Zentrums reduziert. Dies ist ebenfalls in die FFH-Verträglichkeitsprüfung eingeflossen.

Naturschutzgebiet:

Wie unter „FFH-Gebiet“ bereits erwähnt, wurden die ursprünglich vorgesehenen Wegebeziehungen auf eine reduziert. Diese benötigt aber aufgrund der Abgrabung für den Hochwasserabfluss eine Umverlegung innerhalb des Naturschutzgebietes. Der notwendige Antrag auf Befreiung von der Naturschutzgebietsverordnung wurde von der Stadt bei der Regierung von Niederbayern eingereicht. Hierfür wurde auch die in der Stellungnahme dargestellte Maßnahmenplanung erstellt, die bereits mit der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Der Antrag wurde noch nicht beschieden.

Die Auswirkungen der Vergrößerung des HQ₁₀₀-Retentionsraumes auf die dortige Vegetation wurden ebenfalls unter „FFH-Gebiet“ erörtert.

Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Auf eine Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet, da sich der städtebauliche Entwurf für die Einrichtungen des Grünen Zentrums an der angrenzenden Bebauung orientiert, welche flachgeneigte Dächer mit Blechabdeckung und keine Fassadenbegrünung aufweist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt. Es wird derzeit noch geprüft, ob aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung eine Dachbegrünung notwendig wird, um eine kostenpflichtige Einleitung in die Kanalisation zu vermeiden. Dies würde sich aber nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern nur in der konkreten Objektplanung widerspiegeln. Bezüglich der Fassadengestaltung wurde eine senkrechte Holverkleidung festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen für den gegenständlichen Bebauungsplan befinden sich gänzlich im Naturschutzgebiet (Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes) – außerhalb liegende Flächen werden nicht benötigt. Die Maßnahmen sind bereits bei „gesetzlich geschützte Biotop“ dargestellt. Der Ausgleichsbedarf für die gesetzlich geschützten Biotop wurde mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt. Die Thematik der Auswirkungen auf die streng und besonders geschützten Arten, das FFH-Gebiet sowie das Naturschutzgebiet wurde bereits unter den entsprechend bezeichneten Punkten erörtert.

Bei den Schutzgütern im Umweltbericht sind auch die Auswirkungen des zusätzlichen Retentionsraums berücksichtigt worden.

Der in der Stellungnahme dargestellte Katalog zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Entwicklungsgebiet zwischen Kreisstraße LAs 14 und dem Naturschutzgebiet ist zeitnah entsprechend den naturschutzfachlichen Notwendigkeiten (Stichwort: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) abzarbeiten. Die Zuständigkeit hierzu liegt beim Fachbereich Naturschutz.

Derzeit steht noch kein Ersatzstellplatz für die Landfahrer zur Verfügung. Ob und wo ein solcher zur Verfügung gestellt werden kann, wird zu klären sein, sobald sich wieder ein Bedarf ergibt (zuletzt nutzten Landfahrer den Stellplatz im Jahr 2013).

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 21.06.2015

Hiermit erhebe ich Einspruch zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Bereich Auloh-Ochsenau, wie im Amtsblatt 04.05.2015 bekanntgemacht.

Auf folgenden Gründen lehne ich und einige der Bürger die Fortschreibung und die daraus ergebende mögliche Bebauung des Areals ab.

Die Bebauung der Ochsenau bei Auloh führt zu weiteren, wohl nicht unerheblichen Belastungen der Infrastruktur. Die Verkehrssituation ist vor allem jetzt schon zu den Stoßzeiten in den Bereichen Konrad-Adenauer-Straße und Kaserneneck sehr angespannt, was durch die Bebauung dramatisch verstärkt wird.

Weiter steht nicht ausreichend Platz für Kinder hinsichtlich Kindergartenplätze und Schulen zur Verfügung. Einige der Auloher Klassen müssen jetzt schon den Unterrichtstag im Container verbringen.

Wie Ihnen bekannt ist und auch durch die Presse veröffentlicht wurde, wurde vor Jahren ein Abkommen getroffen, dass langfristig ein Teilgebiet (erst nach 20 Jahren) bebaut werden darf. In diesen vergangenen Jahren hat sich vermutlich das Areal naturschutztechnisch so weiterentwickelt, dass es falsch wäre ohne erneute Prüfung das Gebiet zu bebauen. Es gibt laut meiner Information Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes von diversen Stellen, welche auf die ökologische Bedeutung/hochwertiges Biotop des Areals hinweisen.

In der Ochsenau haben diverse Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum gefunden. Unter anderem die laut Roter Liste Bayern/Deutschland stark gefährdete Gelbbauchunke. Diese ist nicht nur im schon jetzigen Naturschutzareal beheimatet, sondern hat ebenso ein saisonales Vorkommen im geplanten Bebauungsgebiet.

Es gibt hier sicherlich weitere wesentliche Punkte, welche gegen eine Bebauung des kompletten Areals und für eine Unterschutzstellung sprechen.

Ich fordere die Stadt Landshut auf, ein naturschutzfachliches Gutachten mit entsprechenden Fachstellen anzufertigen und die Unterschutzstellung des kompletten Areals zu prüfen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einwandträger erhebt Einspruch gegen die Fortschreibung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 28 im Bereich „Auloh – Ochsenau“ auf Basis der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.05.2015. Diese Veröffentlichung hatte allerdings die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Deckblattes durch die Regierung von Niederbayern gem. § 6 Abs. 5 BauGB zum Inhalt und nicht die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Somit konnte der Einspruch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende Auswirkungen. Vor der Änderung durch Deckblatt Nr. 28 stellte der Flächennutzungsplan im Planungsgebiet „Wohnbauflächen – langfristige Planung“ dar. Die Langfristigkeit ist aus der Perspektive zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes – dieser ist seit dem 03.07.2006 wirksam – zu sehen und hat sich bezogen auf die auch in der Einwendung erwähnten vertraglichen Verpflichtungen, die eine Entwicklung des Gebietes erst ab Ende 2017 ermöglichen. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes war das Ansinnen, im

westlichen Teilbereich der Ochsenau ein sog. Grünes Zentrum, also die Zusammenfassung mehrerer landwirtschaftlicher Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen an einem Ort, zu errichten. Der Standort ist deshalb gut für dieses Vorhaben geeignet, weil sich am Lurzenhof bereits das Agrarbildungszentrum befindet und somit durch die Ansiedlung des Grünen Zentrums Synergieeffekte generiert werden können. Die Standortwahl und die Prüfung von Alternativstandorten wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Deckblatt Nr. 28 der Abwägung unterzogen. Für das Grüne Zentrum wurde der westliche Teil der bisher als „Wohnbauflächen – langfristige Planung“ dargestellten Flächen in „sonstiges Sondergebiet – Bildung und Verwaltung“ geändert. Östlich angrenzend wurde zur Abschirmung ein ca. 75m breiter Grünzug vorgesehen. Die restlichen Flächen bleiben wie bisher „Wohnbauflächen“, wobei aufgrund des nun überschaubaren Zeithorizontes bis Ende 2017 der Zusatz „langfristige Planung“ gestrichen wurde. Somit bleibt festzuhalten, dass durch das Deckblatt Nr. 28 die Wohnbauflächen gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan deutlich reduziert wurden. Der Flächennutzungsplan selbst schafft auch kein Baurecht. Die Darstellungen im Flächennutzungs- und auch im Landschaftsplan haben also keine unmittelbaren Auswirkungen auf verkehrliche Belange, die Infrastruktur (Schulen, Kindergärten) sowie den Naturschutz. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Planungsabsicht der Stadt Landshut für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahre ab Wirksamkeit dar. Tatsächlich Baurecht entsteht auf den vom Deckblatt Nr. 28 betroffenen Flächen erst durch die Rechtskraft eines oder mehrerer Bebauungspläne. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfolgten dennoch bereits erste Einschätzungen zu den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Diese wurden im Umweltbericht dargelegt. Als Kompensationsfaktor für den Bedarf an Ausgleichsflächen wurde vorläufig ein Wert von 1,4 ermittelt, d.h. für jeden Quadratmeter an Eingriffsfläche (bebaute Flächen, Straßenflächen, aber auch Gartenflächen und sonstige Begrünung, die Änderungen an der bestehenden Struktur vornimmt) müssten im Falle der Bebauung 1,4 m² Ausgleichsfläche geschaffen werden. Eine Konkretisierung, sowohl was die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen als auch den Ort der Maßnahmen und eine Überprüfung des o.g. Ausgleichsfaktors betrifft, kann erst im Rahmen der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne für das Gebiet anhand der jeweiligen Planungskonzepte erfolgen. Zudem wurde das in dem Einwand geforderte naturschutzfachliche Gutachten im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und einer FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung von einem anerkannten Fachbüro bereits erstellt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass die in der Ochsenau vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowohl der höheren als auch der unteren Naturschutzbehörde seit vielen Jahren bekannt sind (Es wurde in diesem Zusammenhang auf Anforderung der höheren Naturschutzbehörde auch eine Bestandsaufnahme der in der Ochsenau vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt). Aus diesem Grund wurden auch bereits Maßnahmen wie eine gezielte Neuanlage von Lebensräumen innerhalb des Naturschutzgebietes und die Einstellung der Unterhaltung z.B. der für die Gelbbauchunke notwendigen temporären Tümpel in Form alter Panzerfahrspuren im Bereich des Deckblattes Nr. 28 vorgenommen, so dass sich beispielsweise der Schwerpunkt des Lebensraumes dieser Tierart in das Naturschutzgebiet hinein verlagert hat. Der Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung sind zusammen mit der Begründung und dem Plan (als DIN-A4-Geheft) im Bürgerinfoportal auf der Internetseite der Stadt Landshut (<https://ris.landshut.de/buergerinfo/infobi.php>) im Bereich des Sitzungskalenders unter der Plenarsitzung vom 19.12.2014, Tagesordnungspunkt Nr. 13 abrufbar.

Im Zuge der beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit naturschutzfachlichem Hintergrund von der Regierung von Niederbayern (höhere Naturschutzbehörde), der unteren Naturschutzbehörde (Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut), dem Bund Naturschutz, dem Landesbund für Vogelschutz (LBV), dem bayerischen Landesamt für Umwelt, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie eines privaten Einwenders ein. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs-

und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 28 eingestellt. Die einzelnen Stellungnahmen und ihre jeweilige Behandlung können ebenfalls im Bürgerinfoportal im Bereich des Sitzungskalenders unter der Feriensenatssitzung vom 22.08.2014, Tagesordnungspunkt Nr. 5 und unter der o.g. Plenarsitzung, jeweils beim Beschluss, abgerufen werden.

Für das Grüne Zentrum wird derzeit (Aufstellungsbeschluss des Bausenates vom 18.06.2015; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2015 bis zum 21.08.2015) der Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ aufgestellt – für die betroffenen Flächen gilt die o.g. vertragliche Verpflichtung zum Verzicht auf eine Entwicklung vor Ende 2017 nicht. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden und werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr, die Hochwassersituation und die naturschutzfachlichen Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt. Infolge der durch die Planung entstehenden, neuen Arbeitsplätze bzw. Plätze in der Landwirtschaftsschule und des zu erwartenden Besucherverkehrs in den Einrichtungen des Grünen Zentrums ist, bezogen auf die vorhandene bzw. bis 2025 prognostizierte Belastung (9.800 Kfz; hierbei sind aber auch alle bis dorthin prognostizierten Entwicklungen in Auloh mit eingerechnet), nur mit einem geringen Anstieg der Belastung durch Ziel- und Quellverkehr an der LAs 14 zu rechnen (max. 730 Fahrbewegungen pro Tag, in der Regel aber deutlich weniger). Die bereits angespannte Situation im Bereich der Niedermayerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße verschärft sich dadurch aber nicht oder kaum, auch weil durch die Verschiebung der Vorlesungszeiten an der benachbarten Hochschule für angewandte Wissenschaften eine Entzerrung und Reduzierung des motorisierten Verkehrs zu erwarten ist. In Abwägung mit dem Standortvorteil des Grünen Zentrums in Folge der zu erwartenden, bereits oben erwähnten Synergieeffekte mit dem Agrarbildungszentrum ist eine eventuelle geringe Verschlechterung aber als hinnehmbar zu betrachten. Im Zuge der Umsetzung des Grünen Zentrums gehen ca. 1.700 m³ Retentionsvolumen für ein hundertjährliches Hochwasser des Schweinbaches verloren. Diese können aber durch das Volumen einer im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes (außerhalb des Naturschutzgebietes) zu erstellenden Ableitungsmulde und das natürliche Retentionsvolumen der restlichen Flächen in der Ochsenau mehr als ausgeglichen werden. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung können ausgeschlossen werden. Dies hat ein im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragter hydraulischer Nachweis ergeben. Der aufgrund der Nutzung von vorläufig gesicherten Überschwemmungsflächen des Schweinbaches notwendige Antrag aus ausnahmsweise Erlaubnis zur Ausweisung eines Baugebietes nach § 78 Abs. 2 WHG wurde gestellt. In diesem Rahmen werden auch eventuelle Auswirkungen auf die Flächen des Naturschutzgebietes durch die Vergrößerung der Retentionsflächen für ein hundertjährliches Hochwasser in diesem Bereich geprüft. Der Bebauungsplan kann erst nach Genehmigung des o.g. Antrages zur Rechtskraft gebracht werden. Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und einer FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung wurden nun für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ überprüft und konkretisiert. Im Ergebnis stehen naturschutzfachliche Belange der geplanten Maßnahme nicht entgegen, wenn die in den Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Umsetzung ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der konkreten Baumaßnahmen. Der nun tatsächlich notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wurde, wie oben bereits beschrieben, für den Bereich des Grünen Zentrums konkret ermittelt. Dabei sind differenzierte Ausgleichsfaktoren zur Anwendung gekommen, die die jeweiligen naturschutzfachlichen Wertigkeiten der einzelnen Flächen widerspiegeln. Für die ca. 4,9 ha Eingriffsfläche sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 8,3 ha durchzuführen. Dies geschieht auf Flächen des Naturschutzgebietes im tertiären Hügelland, wo nichtheimische Nadelholzaufforstungen entfernt werden, damit hochwertige Magerrasenflächen entstehen können. Die Umsetzung der Maßnahme ist vor Errichtung des Grünen Zentrums vorgesehen. Auswirkungen auf Schulen und Kindertagesstätten sind durch das Grüne Zentrum nicht zu erwarten.

Für die Wohnbauflächen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erst ab Ende 2017 möglich. Die sich aus der Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich ergebenden

Auswirkungen sind dann in den jeweiligen Bauleitplanverfahren zu prüfen und der Abwägung zuzuführen. Aufgrund des o.g. Zeithorizontes für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die zu erwartende Dauer eines Aufstellungsverfahrens und der anschließenden Erschließungs- und privaten Baumaßnahmen ist mit der Aufnahme von ersten Wohnnutzungen nicht vor 2020 zu rechnen.

Im Übrigen befindet sich die notwendige Anpassung der städtischen Infrastruktur im Bereich Kindertagesstätten und Schulen an den derzeitigen und künftigen Bedarf, auch aus dem im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Gebiet, in der Planung bzw. auch teilweise bereits in der Realisierung. An der Hochschule wird derzeit eine Kindertagesstätte mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen (insgesamt ca. 75 Plätze) errichtet. Am Moniberg ist demnächst der Bau einer Einrichtung mit drei Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe (insgesamt ca. 80 Plätze) vorgesehen. Zudem befinden sich weitere Projekte, wie eine eventuelle Erweiterung der Kinderinsel an der Dresdener Straße in der Diskussion. Für die Landshuter Grund und Mittelschulen wird derzeit ein Schulentwicklungskonzept erarbeitet, das die langfristige Entwicklung der Schullandschaft aufzeigen und sichern soll.

2.

mit Schreiben vom 14.08.2015

Wir haben bei Ihnen im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 23.07.2015 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Darlegungsunterlagen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans-Nr. 07-70 mit der Bezeichnung „Ochsenau - Bereich West“ eingesehen. Des Weiteren wurden uns mit Schreiben vom 06.08.2015 Informationen zur Frequentierung des Parkplatzes am geplanten „Grünen Zentrum“ übersandt.

Ich, [REDACTED] bin Eigentümerin und Nutzerin der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden und mit einem Wohnhaus sowie einem „alten“ Gebäudebestand bebauten Flurstück-Nr. 1028/2 der Gemarkung Schönbrunn (Anwesen „Am Lurzenhof 11“) und der unbebauten Flurstück-Nr. 1266/6 der Gemarkung Schönbrunn, die in das Gebiet des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Ich, [REDACTED] bin der Sohn von [REDACTED] und ebenfalls im Anwesen „Am Lurzenhof 11“ wohnhaft. Durch die o.g. städtebauliche Entwicklung sind wir unmittelbar betroffen. Wir nehmen daher nach Einsicht der uns vorliegenden Darlegungsunterlagen zu dem o.g. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Punkt 1: Fehlende Sommerlinde:

In dem veröffentlichten Plan des Bebauungsplangebietes ist die nordöstlich des „alten“ Gebäudebestandes und unmittelbar an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Flurstück-Nr. 1028/2 befindliche Sommerlinde (*Tilia cordata*) nicht übernommen. Nach unserem Kenntnisstand hat der Baum ein Alter von mehr als 100 Jahren und nimmt eine beherrschende Stellung in dem Umfeld ein. Vermutlich ist er als Naturdenkmal ausgewiesen. Auf den bestehenden Baum ist aus unserer Sicht bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, unabhängig davon, ob es sich um ein Naturdenkmal handelt oder nicht. Hierbei weisen wir insbesondere darauf hin, dass nach derzeitigem Stand unmittelbar an die Linde angrenzend die aus dem Hochwasserschutz resultierende „Abflussrinne“ geplant ist, woraus sich ggf. Einflüsse aus der vmtl. bestehenden massiven Verwurzelungen des Baumes ergeben könnten.



Abbildung 1: Darstellung der Lage der Sommerlinde (siehe Pfeil)

Punkt 2: Erschließungsfläche Flurstück-Nr. 1266/14:

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist beabsichtigt, in etwa die nordöstliche Hälfte der Flurstück-Nr. 1266/14 als Geh- und Radweg mit Grünfläche festzusetzen.

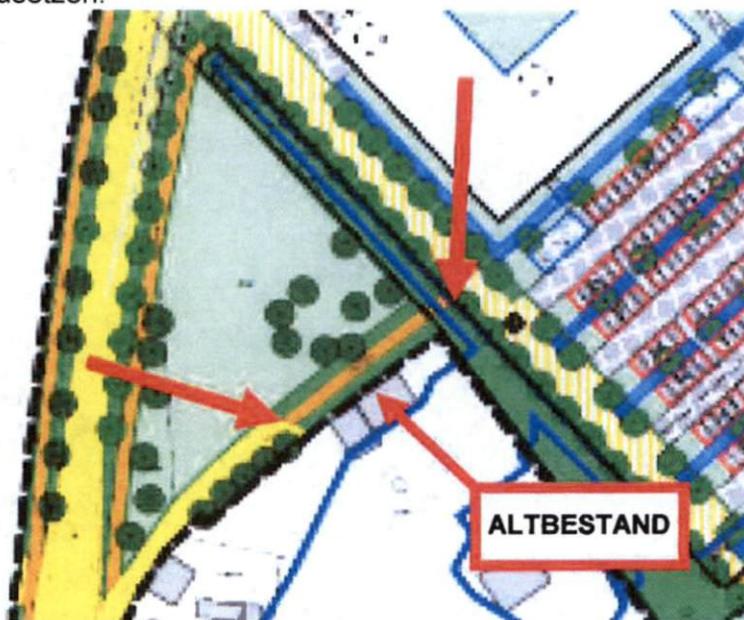


Abbildung 2: Geh- und Radweg auf Flurstück-Nr. 1266/14 (siehe Pfeile).

Hierzu möchten wir anmerken, dass derzeit der auf dem Anwesen „Am Lurzenhof 11“ befindliche Altbestand ausschließlich über diesen Teilbereich fahrzeugmäßig erschlossen ist. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand wäre die Erreichbarkeit des Altbestandes daher zukünftig mit Fahrzeugen nicht mehr gewährleistet. Dieser Sachverhalt ist daher bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist aus den Darlegungsunterlagen offensichtlich erkennbar, dass über die Flurstück-Nr. 1266/14 eine zusätzliche Anbindung zum zukünftigen „Grünen Zentrum“ und zum Naturschutzgebiet erfolgen soll. Uns ist es ein sehr großes Anliegen, dass entsprechend dem derzeitigen Planungsstand gewährleistet ist, dass sich der PKW-Verkehr ausschließlich nur auf Anlieger der Anwesen „Am Lurzenhof 11 und 12“ beschränkt und zum „Grünen Zentrum“ und zum Naturschutzgebiet nur eine Geh- und Radverbindung realisiert wird. Hierbei müsste vmtl. über die aus dem Hochwasserschutz resultierende „Abflussrinne“ eine Brückenkonstruktion errichtet werden, wobei in diesem Zusammenhang die Nutzervorteile und wirtschaftlichen Aufwendungen abzuwägen sind.

Es ist uns sehr wichtig, dass die Flurstück-Nr. 1266/14 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und des derzeitigen Zustandes den Charakter eines „Wald- und Feldweges“ wahr.

Punkt 3: Geh- und Radweg am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14:

Im Bebauungsplangebiet ist zwischen der Flurstück-Nr. 1266/14 und der derzeitigen und zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche im südwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes die Errichtung eines zusätzlichen Geh- und Radweges am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14 geplant.



Abbildung 3: Darstellung des Geh- und Radweges östlich der Kreisstraße LA 14 (siehe Pfeile)

Wir begrüßen die Überlegung einer unmittelbaren Wegeanbindung von der Bushaltestelle „Am Lurzenhof“ zum zukünftigen „Grünen Zentrum“. Zwar existiert etwa ab dem Verlauf des Schweinbaches bis zum Ortsteil Auloh am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14 ein Geh- und Radweg, der mit dem vom Straßenverkehr abgetrennten Grünstreifen mit Baumallee ansprechend gestaltet und sowohl stadtein- wie auch stadtauswärts sehr gut nutzbar ist. Dennoch ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass die vom Stadtzentrum kommenden ÖPNV-Nutzer zum „Grünen Zentrum“ die Kreisstraße LA 14 an dieser Stelle aufgrund der dort bestehenden nicht unproblematischen örtlichen Gegebenheiten nicht überqueren werden.

Sofern der Geh- und Radweg am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14 nicht ausgeführt werden würde, ist vielmehr davon auszugehen, dass der im Sichtfeld liegende und augenscheinlich kürzere Wald- und Feldweg Flurstück-Nr. 1266/14 der Gmk. Schönbrunn zur fußläufigen Erschließung gewählt wird. Problematisch erscheint uns hierbei, ob der Erhalt des unter Punkt 2 genannten Charakters als „Feld und Wiesenweg“ weiterhin gewährleistet wäre und die vmtl. steigende Passantenfrequenz. Des Weiteren würde in diesem Falle das „Grüne Zentrum“ vom ÖPNV-Nutzer rückwärtig erschlossen werden, was aus unserer Sicht nicht Ziel und Absicht der städtebaulichen Planung sein kann.

Wir erachten daher eine unmittelbar Wegeanbindung von der Bushaltestelle „Am Lurzenhof“ zum zukünftigen „Grünen Zentrum“ am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14 als erforderlich.

Punkt 4: Parkparksituation:

Es ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan 387 Stellplätze für das „Grüne Zentrum“ festsetzt. Da derzeit noch keine Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchungen vorliegen, kann hierzu noch nicht Stellung genommen werden. Im Hinblick darauf, dass die

Stellplätze nahe zum Wohnhaus „Am Lurzenhof 11“ liegen, gehen wir davon aus, dass alle notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand ist die Parkplatzfläche des „Grünen Zentrums“ in einen nordöstlichen und südwestlichen Teilbereich zweigeteilt. Der südwestliche und größere Abschnitt der Parkplatzfläche grenzt unmittelbar an das Wohnhaus „Am Lurzenhof 11“ an und soll über die Kreisstraße LA 14 über eine separate öffentliche Verkehrsfläche im südwestlichen Planungsgebiet erschlossen werden. Diese Zuwegung, die u.a. auch für die Erreichbarkeit des Naturschutzgebietes dient, interpretieren wir als Hauptzuwegung, weil sie die größere Parkplatzteilfläche erschließt.

Die Lage dieser Zu- und Abfahrt entspricht in etwa der Bestandssituation. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass aufgrund eigener Erfahrungen an dieser Stelle die Abfahrt und die Überquerung der Kreisstraße LA 14 nicht unproblematisch sind. Ursache hierfür ist, dass die Kreisstraße LA 14 ab dieser Einmündung in Richtung Auloh bogenförmig verläuft, wodurch der Sichtbezug in Richtung Norden eingeschränkt ist. Zudem ergibt sich eine Kreuzungssituation durch den gegenüber liegenden Zufahrtsweg, der z.T. auch als Abfahrt des Parkplatzes der Gewerbe Treuhand Landshut und der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz dient und nicht ausschließlich von den dortigen Anwohnern genutzt wird.

Es muss daher aus unserer Sicht überprüft und dazu Stellung genommen werden, ob die autarke Erschließung oder zumindest die HAUPTERSCHLIEßUNG der Parkplatzfläche über den nordöstlich gelegenen Privatweg des „Grünen Zentrums“ erfolgen könnte. An dieser Stelle ergäbe sich keine Kreuzungssituation an der Kreisstraße LA 14 und die auf unser Wohnhaus „Am Lurzenhof 11“ einwirkenden Immissionen wären deutlich geringer.

Bei einer autarken Erschließung über den nordöstlichen Privatweg müsste die Zweiteilung der Parkplatzfläche sowie die Durchfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche aufgehoben werden. Eine öffentliche Weganbindung zum Naturschutzgebiet mit einer deutlich reduzierten Stellplatzanzahl wäre dennoch möglich und für unser Wohnumfeld verträglich.

Sofern man lediglich die HAUPTERSCHLIEßUNG über den nordöstlichen Privatweg führt, müsste die größere Parkplatzteilfläche im Nordosten liegen (siehe Abb. 4). Bei dieser Variante erscheint uns eine Zweiteilung des Parkplatzes unverzichtbar, weil nur dadurch eine Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die beiden Zuwegungen gewährleistet wird.

Unsere Überlegungen erscheinen auch dahingehend gerechtfertigt, dass der für das „Grüne Zentrum“ benötigte Parkplatzabschnitt nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern über deren eigenen Privatweg erschlossen sein sollte. Im Hinblick auf eine evtl. zukünftige beabsichtigte Wohnbebauung des Abschnittes „Ochsenau - Bereich Ost“ wäre durch den zwischenliegenden Grünstreifen dem Schallschutz ausreichend Rechnung getragen.

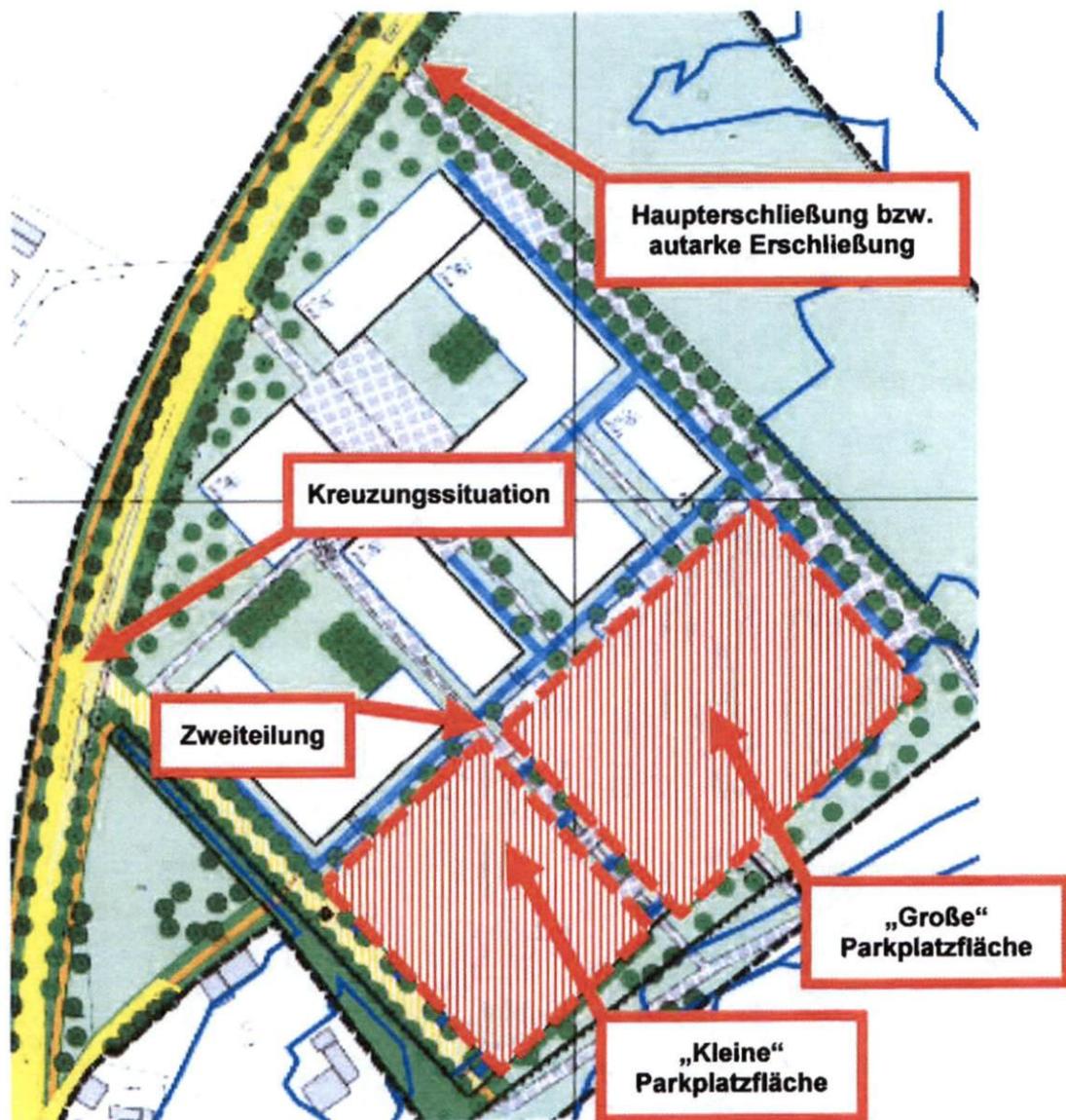


Abbildung 4: Mögliche Aufteilung der Parkplatzflächen des „Grünen Zentrums“ bei Haupterschließung im Nordosten

Punkt 5: Hochwasserschutz:

In der vorliegenden Planung wurde der Belange des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Nach unserem Kenntnisstand sind Teilbereiche des Planungsgebietes als vorläufige Überschwemmungsgebiete gesichert. In der öffentlichen Diskussion konzentrierte sich bis zuletzt die Diskussion der Kreisräte im Wesentlichen auf die wasserwirtschaftlichen Bedenken des Standortes und der Vorbehalte der Planung am gegenständlichen Standort.

Wir möchten hierzu anmerken, dass das an das „Grüne Zentrum“ unmittelbar angrenzende und ebenfalls z.T. im vorläufigen Überschwemmungsgebiet gelegene Nachbar- Anwesen „Am Lurzenhof 11“ seit mehr als 100 Jahre in unserem Familienbesitz ist. Während unserer Nutzung sowie aus den Erzählungen der Vorfahren liegen keinerlei Informationen vor, dass in den vergangenen 100 Jahren jemals auch nur annähernd eine Hochwassergefahr existierte. Hierbei hat sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht insbesondere seit dem Bau der Sparkassen Akademie und der Stilllegung des Bachlaufes am nordöstlichen Verlauf der Grundstücksgrenze unserer Flurstück-Nrn. 1028/2 und 1266/6 die Situation am gegenständlichen Standort nochmals verbessert.

Aus unserer Sicht bestanden bisher und auch nach Einsicht der vorliegenden Darlegungsunterlagen keinerlei Bedenken des Standortes hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes. Wir begrüßen daher, dass der Kreisrat seine Zustimmung zum

„Grünen Zentrum“ erteilt und die Diskussion über alternative Standorte im Kreisgebiet beendet hat.

Punkt 6: Altbestand auf Flurstück-Nr. 1028/2:

Auf der Flurstück-Nr. 1028/2 befindet sich ein alter und ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudebestand mit einem Baualter von über 100 Jahren. Uns ist bewusst, dass diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer derzeitigen Beschaffenheit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Ansiedlung des „Grünen Zentrums“ nur noch bedingt korrespondiert. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir in diesem Zusammenhang grundsätzlich auch zu Investitionen gewillt sind, um einen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Gegebenheiten zu leisten.

Soweit unsere Ausführungen auf Basis der bisher vorliegenden Darlegungsunterlagen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1: Fehlende Sommerlinde:

Die in der Stellungnahme genannte Sommerlinde bildet das Biotop Nr. LA-0161 und ist als Naturdenkmal geplant. Da sich der Baumstandort unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ befindet, kann dieser nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Er wird aber als Hinweis durch Planzeichen mit in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird bezogen auf die geplante Hochwassermulde festgesetzt, dass beim Bau der Mulde unter anderem die genannte Sommerlinde nicht beeinträchtigt werden darf.

Zu Punkt 2: Erschließungsfläche Flurstück-Nr. 1266/14:

Die Festsetzungen im Bereich der Erschließungsanlagen zu den Anwesen Am Lurzenhof 11 und 12 stellen die Bestandssituation dar (Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Zufahrt, weiter dann ein Geh- und Radweg mit seitlicher Grünfläche dort, wo jetzt der vorhandene Trampelpfad verläuft). An den Anlagen sind auch keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Erschließung des Altbestands auf dem Anwesen „Am Lurzenhof 11“ ist weiterhin über den Geh- und Radweg mit angrenzender Grünfläche möglich, auch weil sich die Grünfläche seitlich am Geh- und Radweg innerhalb der sog. Straßenbegrenzungslinie befindet, d.h. planungsrechtlich zum Straßenraum gehört. Der Geh- und Radweg behält weiterhin den Charakter eines Feldweges.

Zu Punkt 3: Geh- und Radweg am östlichen Verlauf der Kreisstraße LA 14:

Der Rad- und Fußweg am östlichen Verlauf der Kreisstraße LAs 14 bleibt weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den Eigentümern der beiden von der Planung betroffenen Grundstücke sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Verhandlungen über eine Veräußerung der zugehörigen Flächen zu führen.

Zu Punkt 4: Parkparksituation:

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es wurden die auf das Planungsgebiet eingehenden Immissionen und die von der Planung auf die Umgebung ausstrahlenden Emissionen untersucht. Unproblematisch sind entsprechend dieser Untersuchung die Emissionen aus der Parkplatznutzung des geplanten Grünen Zentrums auf die benachbarte Wohnbebauung.

Die Lage der Erschließung der südöstlichen Parkplatzfläche kann nicht verändert werden. Die Zufahrt über den nordöstlichen Privatweg ist nicht möglich, da die Durchführung des Bauvorhabens in zeitlich unterschiedlichen Bauabschnitten erfolgt – wobei zuerst der südwestliche Teil realisiert wird – und somit eine Zweiteilung der Parkplatzflächen erforderlich ist.

Die Ein- und Ausfahrtssituation an der Einmündung der öffentlichen Verkehrsfläche in die LAs 14 wurde untersucht. Das Tiefbauamt hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens die Einplanung von zwei Linksabbiegerspuren (eine Richtung Norden, eine ins Planungsgebiet) angemahnt, ansonsten aber keine Bedenken gegen die entstehende Kreuzungssituation.

Zu Punkt 5: Hochwasserschutz:

Die Einschätzung des Einwandträgers wird von der Stadt Landshut geteilt. Dennoch ist ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ als Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches vorläufig gesichert. Dementsprechend hatte das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut als ausführende Fachstelle für die Aufstellung von Bebauungsplänen bei der unteren Wasserrechtsbehörde einen Antrag auf ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung eines Baugebietes nach § 78 (2) WHG gestellt. Der Antrag ist noch nicht beschieden. Der Bebauungsplan kann erst nach Erteilung der Zulassung zur Rechtskraft gelangen.

Zu Punkt 6: Altbestand auf Flurstück-Nr. 1028/2:

Die Bereitschaft des Einwandträgers zu Investitionen in den Altbestand auf der Fl.NR. 1028/2 wird begrüßt, ist aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

3.

mit E-Mail vom 21.08.2015

Die Planung des Bebauungsplans Nr. Nr. 07-70 „Ochsenau West“ lehne ich ab und beantrage, das Verfahren einzustellen. Zur Begründung trage ich vor:

1. Verlärmung von Wohngebieten durch Zunahme des Verkehrslärms:

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines sog. „Grünen Zentrums“ vorgesehen. Dieses soll Einrichtungen mit landwirtschaftlichem Bezug wie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Landwirtschaftsschule, die landwirtschaftliche Führungsakademie und eine Zentrale des Bayerischen Bauernverbandes an einem Ort zusammenführen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält zur Verkehrserschließung unter Ziff. 4.5.1 schon folgenden Hinweis: Durch das neue Bildungs- und Arbeitsplatzangebot ist mit einem Anstieg der Belastung durch Ziel- und Quellverkehr an der LA 14 zu rechnen. Dieser Ziel- und Quellverkehr setzt sich einerseits durch eine hohe Konzentration von ca. 500 – 700 Beschäftigten und andererseits durch ein hohes Schüler- und Besucheraufkommen zusammen. Die kumulative Wirkung dieser Belastungsfaktoren wird der Kreisstraße LA 14 endgültig das Genick brechen: Dauerstaus und Stop-and-Go-Verkehr sind aber bereits heute schon bittere Realität. Die prognostizierte Verkehrszunahme führt unweigerlich zu einer erheblichen Steigerung des verkehrsbedingten Dauerlärms.

Durch lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm) können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herzkreislauferkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs, etc. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Leistungsvermögens und der Gesundheit führt zu einer Beeinträchtigung der Arbeitsleistung und auch zu einer Störung der Kommunikation (Unterhaltung im Garten etc.). Dies führt zu einer Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens aufgrund lärmbedingter Nervosität, Verärgerung, Verminderung der Lebens- und Wohnqualität und letztlich auch zu einer Wertminderung von Häusern und Grundstücken.

Ich wohne in wahrnehmbarer Sicht- und Hörweite zur LA 14. Ich sehe in der exponentiellen Zunahme des Verkehrslärms eine starke Beeinträchtigung meiner Gesundheit und sehe mein Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt.

Ich bin Eigentümer einer Immobilie und wohne auch dort. Hierzu gehört auch ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon, Garten etc.), der während des ganzen Jahres aber vor allem während der warmen Jahreszeit bis in die späten Abendstunden genutzt wird. Mit der Zunahme des Verkehrslärms wird dieser Außenbereich nur noch eingeschränkt nutzbar sein. Das bedeutet für mich und meine Familie eine erhebliche Verletzung meiner Privatsphäre.

2. Verkehrsmäßige Erschließung

Der Bebauungsplan hat sich mit den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Erreichbarkeit von Alt-Auloh völlig unzureichend beschäftigt. Die LA 14 ist die einzige öffentliche Erschließungsstraße für den Ortsteil. Bereits in den vergangenen Jahrzehnten wurde durch die Ansiedlung einer Reihe von verkehrsintensiven Einrichtungen an der Achse LA 14 – Niedermayerstraße eine unvermeidbare Verschärfung der Verkehrssituation geschaffen, ohne durch geeignete städteplanerische Maßnahmen für eine erträgliche Kompensation zu sorgen. Dadurch ist eine vorhersehbare sukzessive Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität für die Auloher Bürger entstanden, denen die Stadt Landshut bislang in keiner Weise Rechnung getragen hat. Erschwerend kommt hinzu, dass alle maßgeblichen Nahversorger im innenstadtnahen Bereich (u. a. Kasernenkreuzung) angesiedelt wurden und auch nur über die LA 14 erreichbar sind. Insbesondere zu Stoßzeiten und bei Veranstaltungen ist die jederzeitige Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge nicht mehr gewährleistet.

Dies stellt letztlich auch eine Verletzung des Rechts auf ungehinderten Zugang zu den existentiellen Notfalleinrichtungen im Stadtgebiet (Krankenhaus, Feuerwehr, Polizei, etc.) dar.

3. Naturschutz und Zersiedelung

Für eine naturbezogene Erholung hat das gesamte Areal der Ochsenau eine hervorragende Bedeutung.

Bereits zum Flächennutzungsplan hat der Landesbund für Vogelschutz eine vernichtende Stellungnahme abgegeben und die geplante großflächige Bebauung naturschutzfachlich hochwertiger Biotopflächen in der Ochsenau als die größte bauliche Fehlentwicklung der Stadt Landshut der vergangenen Jahrzehnte bewertet. Diesem Votum kann ich mich nur vollinhaltlich anschließen.

Auch der Regionale Planungsverband betont den Wert einer stadtnahen, naturbezogenen Erholung, wie einem Bericht in der Landshuter Zeitung vom 20.08.2015 zu entnehmen ist: „Aus Gründen der Erholungsvorsorge und des Erhalts des ländlichen Charakters sollte insbesondere das Vordringen städtischer Siedlungsflächen in den bisher noch kaum bebauten Bereich grundsätzlich vermieden werden.“

In der Landshuter Zeitung am 06.05.2015 war schon einmal eine erste Planskizze veröffentlicht mit einer sehr massiv und bedrohlich wirkenden postmodernen mehrgeschossigen Baumasse aus Beton, Stahl und Glas. Ein Zitat aus der LZ vom folgenden Tag, "in Landshut achtet man laut (OB) Rampf auch beim Bauen ... darauf, dass nicht alles zubetoniert ... wird", wirkt da allemal wie eine skurrile Randnotiz.

4. Naherholung

Ein wichtiger Aspekt ist auch die Naherholung. Jeder Mensch hat ein Recht auf Erholung und braucht sie auch, um wieder Kräfte – auch für den Einsatz bei der Arbeit – zu sammeln. Der derzeitige Zustand der Ochsenau weist aufgrund seiner Ausprägung und der Lage ein hohes Naherholungspotential auf. Ich gehe jeden Tag mit meinem Hund in der Ochsenau spazieren. Dabei genieße ich die Ruhe und kann mich gut erholen. Im zunehmenden Lärmpegel der LA 14 kann ich mich nicht erholen. Mein Naherholungsgebiet würde durch die Überbauung der Ochsenau wegfallen und praktisch völlig zerstört. Der Erholungswert ginge verloren.

Fast jeden Abend fahre ich auch mit dem Fahrrad durch die Ochsenau, um wegen einer vom ZBFS anerkannten dauernden Einbuße meiner körperlichen Beweglichkeit körperlich fit zu bleiben. Für mich bedeutet der Wegfall der Ochsenau als Naherholungsgebiet einen großen Verlust an Erholungswert. Andere lärmfreie Ziele könnten nicht so gut erreicht werden. Dadurch ginge ein großes Stück Lebensqualität verloren.

5. Landschaftsbild

Im Umweltbericht wird fälschlicherweise die unsubstantiierte Behauptung aufgestellt, dass der anstehenden Bebauung keine Fernwirkung zukommt und eine hohe Einsehbarkeit des Planungsgebietes nicht gegeben sei. Bei einer Durchquerung der Ochsenau wird jedem verständigen Menschen sofort vor Augen geführt, welcher massive visuelle Eingriff mit dem Bau des Grünen Zentrums verbunden ist. Die von einer Bebauung ausgenommenen Restflächen stellen keinen als Naherholungsgebiet mehr selbstständig nutzbaren Bereich dar. Allein aufgrund ihrer Baumasse kommt dem Grünen Zentrum eine unübersehbare und erhebliche negative Fernwirkung zu. Die sich jetzt noch nahezu als Einheit präsentierende „Panzerwiese“ würde als Naherholungsgebiet unwiderruflich verloren gehen und ihren Erholungswert verlieren.

6. Baugrund, Altlasten

Nach Ziff. 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird behauptet, dass sich bei früheren Untersuchungen keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen und auch keine Hinweise für abfallrechtlich relevante erhöhte Belastungen des Untergrundes ergaben. Aber sowohl die Empfehlung, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse für jede Parzelle ein gesondertes Bodengutachten zu erstellen (Ziff. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan) wie auch die Tatsache, dass die Untersuchungen des Fachbereichs Umweltschutz lediglich auf partiellen Schürfen beruhen, lassen diese „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ der Eigenbehörde der Stadt Landshut als mehr als fragwürdig und unsicher erscheinen.

7. Hochwasser und Grundwasser

Nach Ziff. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan steht im Planungsgebiet das Grundwasser relativ hoch unter der Geländeoberfläche an. Zeitweise sei auch mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb wird für künftige Baumaßnahmen empfohlen, die Keller in wasserdichter Bauweise und auftriebssicher auszuführen. Außerdem ist vorgesehen, die Flächen des Grünen Zentrums durch Aufschüttung künstlich anzuheben, um sie überhaupt hochwasserfrei herrichten zu können.

Keinerlei Hinweise enthält die Begründung zum Bebauungsplan allerdings, welche Auswirkungen diese gravierenden Eingriffe in die Bodenverhältnisse des Planungsgebietes auf die benachbarten Wohngebiete von Alt-Auloh haben, insbesondere was die Entwicklung des Grundwasserhaushaltes anbelangt. Hier sehe ich u. U. mein Recht auf Unverletzlichkeit meines Eigentums verletzt.

Ich behalte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und beantrage Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Aufstellungsverfahren. Ich behalte mir fernerhin vor, im weiteren Verfahren mit allen zur Verfügung stehenden juristischen Mitteln gegen dieses unverantwortliche Bauleitplanung vorzugehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Verlärmung von Wohngebieten durch Zunahme des Verkehrslärms:

Der Verkehrslärm auf der Kreisstraße LAs 14 im Allgemeinen und die Zunahme durch das Grüne Zentrum im Speziellen wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes untersucht.

Grundlage waren sowohl Verkehrszahlen mit dem Prognosehorizont 2025, die im Rahmen der Variantenuntersuchungen zur B15neu ermittelt wurden, und Werte aus dem Landshuter Verkehrsmodell. Zum Tragen kam diejenige Variante im Bezug auf den Weiterbau der B15neu, die im Bereich zwischen Auloh und dem Lurzenhof die höchsten Verkehrszahlen generiert. Dies ist der Fall, wenn die B15neu für einige wenige Jahre an der Kreisstraße LAs 14 enden sollte. Dann ist mit 11.600 Kfz/Tag zu rechnen (aus den Untersuchungen von Prof. Kurzak zur B15neu). Bei der Ermittlung der Verkehrszahlen wurde auch immer die bis 2025 prognostizierte bauliche Entwicklung von Auloh mit eingerechnet.

Unter Ansatz dieser Verkehrsbelastungen errechnen sich an dem Grundstück des Einwandträgers (Fl. Nr. 690/51, Gem. Frauenberg) Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A) während der Tagzeit und ca. 41 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten.

Selbst dann, wenn der zusätzliche Verkehr durch das "Grüne Zentrum" noch nicht in den zugrunde gelegten Verkehrsdaten enthalten wäre, blieben die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sicher eingehalten, weil sich der auf der Kreisstraße LAs14 bereits vorhandene Verkehr nicht wesentlich durch die im Grünen Zentrum Arbeitenden bzw. die Besucher der Einrichtungen (max. 730 Fahrbewegungen pro Tag, meist aber deutlich weniger) erhöhen würde. Eine spürbare bzw. wahrnehmbare Zunahme der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die zusätzlichen Fahrten in Zusammenhang mit dem Grünen Zentrum kann mit Blick auf die Größenordnung der gesamten Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße Las14 ausgeschlossen werden.

Die Immissionen auf dem Grundstück des Einwandträgers durch den Verkehrslärm bleiben auch nach Errichtung des Grünen Zentrums im zumutbaren Rahmen.

Zu 2. Verkehrsmäßige Erschließung:

Infolge des durch die Planung entstehenden, neuen Arbeits- und Bildungsplatzangebotes ist, bezogen auf die vorhandene bzw. auf die unter der Nr. 1 bereits dargestellte, bis 2025 prognostizierte Belastung, nur mit einem bezogen auf die Gesamtverkehrszahlen geringen Anstieg der Belastung durch Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Grünen Zentrum an der LAs 14 zu rechnen (max. 730 Fahrbewegungen/Tag, i.d.R. aber deutlich weniger). Die bereits angespannte Situation im Bereich der Niedermayerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße verschärft sich dadurch aber nicht oder kaum, auch weil durch die Verschiebung der Vorlesungszeiten an der benachbarten Hochschule für angewandte Wissenschaften eine Entzerrung und Reduzierung des motorisierten Verkehrs zu erwarten ist. Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelmart, Bäcker, Metzger) sowie Banken, eine Arzt- und eine Zahnarztpraxis sind in Auloh selbst vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Drogeriemarkt) lässt sich am Kaserneneck finden, welches zu erreichen ist, ohne dass die problematische Kasernenkreuzung überfahren werden muss; im Falle eines Rückstaus in der Niedermayerstraße ist hier sogar eine Umfahrung ab dem Parkplatz des Messegeländes möglich über die E-ON-Allee und die Ritter-von-Schoch-Straße. Bezüglich der Erreichbarkeit für Polizei, Rettungsdienste und Feuerwehr ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Beteiligungsverfahren die Freiwillige Feuerwehr um Stellungnahme gebeten wurde. Die Feuerwehr brachte keine Einwendungen gegen die Planung bezüglich der Erreichbarkeit der Siedlungsgebiete im Landshuter Osten vor. Die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist ebenfalls gesichert. Laut Auskunft der Integrierten Leitstelle ist gemäß des aktuellen TRUST-III-Gutachtens im gesamten Stadtgebiet gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge innerhalb der vorgeschriebenen Frist von 12 Minuten vor Ort sind (im Versorgungsbereich der Rettungswachen des BRK Landshut liegt der Erreichungsgrad bei 93%, die Überschreitungen betreffen aber die Gemeinden Altdorf, Ergolding und Furth; für Handlungsbedarf in diesem Zusammenhang müsste die Erreichbarkeit in unter 12 Minuten bei unter 80% liegen). In Abwägung der oben dargestellten Punkte mit dem Standortvorteil

des Grünen Zentrums in Folge der zu erwartenden Synergieeffekte mit dem Agrarbildungszentrum ist die zu erwartenden, geringe Steigerung der Verkehrszahlen durch das Grüne Zentrum als hinnehmbar zu betrachten.

Zu 3. Naturschutz und Zersiedelung:

Zuerst ist anzumerken, dass die weiter östlich angedachte Wohnbebauung nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist. Die Stellungnahmen des Landesbund für Vogelschutz im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 28 haben sich auf das gesamte Gebiet zwischen der LAs 14 und dem Naturschutzgebiet bezogen. Die darin aufgeführten Aspekte wurden einer den Anforderungen des BauGB entsprechenden Abwägung zugeführt. Die zugehörigen Behandlungen der Stellungnahmen können im Bürgerinfoportal auf der Internetseite der Stadt Landshut (<https://ris.landshut.de/buergerinfo/infobi.php>) im Bereich des Sitzungskalenders unter der Feriensenatsitzung vom 22.08.2014, Tagesordnungspunkt Nr. 5 und unter der Plenarsitzung vom 19.12.2014, Tagesordnungspunkt Nr. 13 abgerufen werden. Auch im Rahmen des gegenständlichen Beteiligungsverfahrens hat der Landesbund für Vogelschutz wieder eine Stellungnahme abgegeben. Diese sieht Defizite in den Bereichen einer zum Zeitpunkt der Beteiligung fehlenden FFH-Verträglichkeitsprüfung, einer fehlenden Bewertung von streng bzw. besonders geschützten Arten, der Bestandsdaten, der Qualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Konkretisierung der Ausgleichsflächen und der Vernetzung zur Isarau. Die geforderte FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde inzwischen erstellt, die Bewertung der streng bzw. besonders geschützten Arten in den Umweltbericht integriert. Bestandsdaten sind erst im Jahr 2014 im Rahmen der o.g. Flächennutzungsplanänderung erhoben worden. Die Qualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde überprüft (auch von der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde) und für ausreichend befunden. Die Ausgleichsflächen wurden innerhalb des Naturschutzgebietes im Bereich des tertiären Hügellandes verortet; vorgesehen ist die Entfernung von Nadelholzaufforstungen mit dem Ziel der Etablierung von wertvollen Magerrasenflächen. Der geplante Grünkorridor als erster Schritt zur Vernetzung des Naturschutzgebietes mit der Isarau bleibt im Bebauungsplan erhalten.

Für die Lage des geplanten Grünen Zentrums bestehen keine Alternativen. Für einen diesbezüglichen Standort sind zwei Faktoren maßgeblich. Es muss ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung stehen und dieses muss möglichst in unmittelbarer Nähe weiterer landwirtschaftsbezogener Einrichtungen liegen, um Synergieeffekte aus der räumlichen Zusammenführung zu generieren. Nordwestlich der Kreisstraße LAs 14 befindet sich im Bereich der Bildungseinrichtungen am Lurzenhof das Agrarbildungszentrum Schönbrunn und die Berufsschule IV für Agrar- und Hauswirtschaft. Daher ist eine Platzierung des Grünen Zentrums angrenzend an die vorhandenen Bildungseinrichtungen geboten. In der näheren und auch in der weiteren Umgebung des Lurzenhofes steht aber sowohl was die Größe anbelangt, als auch im Bezug auf die Eigentumsverhältnisse (fehlender Veräußerungswillen der Eigentümer) nur das Planungsgebiet zur Verfügung. Als Alternativen wurden auch zwei Grundstücke im Bereich Lurzenhof (jeweils eines südlich und eines nördlich der Kreisstraße LAs 14) sowie ein Grundstück an der Georg-Heim-Allee nördlich der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft geprüft; diese scheiden aber aus den oben bereits genannten Gründen aus.

Der städtebauliche Entwurf wird federführend vom staatlichen Bauamt erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus diesem Entwurf entwickelt. Grundsätzlich orientiert sich die Planung an der Kubatur der angrenzenden Bildungseinrichtungen. Als städtebauliche Merkmale für den Stadteingang sind zwei fünfgeschossiger Kuben vorgesehen, ansonsten sind sämtliche Gebäude zwei- oder dreigeschossig. Insgesamt stellt der Entwurf ein für den Stadteingang passendes und qualitativvolles Konzept dar.

Zu 4. Naherholung:

Wie bereits unter der Nr. 1 dargelegt ergibt sich durch das Grüne Zentrum auf der LAs 14 keine wahrnehmbare Zunahme der Verkehrslärmbelastung. Ebenfalls unproblematisch sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung die Emissionen aus der Parkplatznutzung

des geplanten Grünen Zentrums auf die benachbarte Wohnbebauung und das angrenzende Naturschutzgebiet; die zulässigen Richtwerte gem. TA Lärm werden deutlich unterschritten. Hierzu ist auch noch anzumerken, dass die Lärmimmissionen aus dem Parkplatzbereich im Wesentlichen dort auftreten, wo durch die geplante Bebauung eine Abschirmwirkung vom Verkehrslärm der LAs 14 eintritt. Zudem bleiben die bestehenden Wegesituationen für die Naherholung im Naturschutzgebiet weiterhin bestehen. Eine Einschränkung der Erholungsfunktion im Naturschutzgebiet besteht also nicht.

Zu 5. Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet umfasst nur einen kleinen Teil der Flächen zwischen der Kreisstraße und den Hangleitenwäldern, wobei dieses auch noch eine Randlage im Südwesten einnimmt. Somit bleiben die in der Stellungnahme erwähnten Erholungsflächen überwiegend und das zusätzlich noch zusammenhängend erhalten und nicht nur Restflächen. Die Erholungsfunktion ist weiterhin gegeben.

Für das Grüne Zentrum sind Maßnahmen zu Eingrünung festgesetzt, für die Nordostseite Baumreihen und für die Südostseite eine Pufferzone zwischen Stellplätzen und Naturschutzgebiet mit Heckenstrukturen und Bäumen. Dadurch wird die optische Wirkung der Bebauung auf die Flächen der Ochsenau verringert. Es ist dabei auch zu beachten, dass vom Naturschutzgebiet und den angrenzenden Flächen aus die bestehende Bebauung der Bildungseinrichtungen am Lurzenhof auch zu sehen war. Somit kann die Veränderung im Landschaftsbild aus dem Nahbereich der östlich an die geplante Bebauung angrenzenden Flächen als akzeptabel betrachtet werden. Bezüglich der Fernwirkung ist anzumerken, dass aufgrund der ebenen Topographie und der räumlich und visuell stark begrenzenden Leitenwälder im Süden, dem durchgehenden Gehölzsaum entlang der Kreisstraße LAs 14 im Nordwesten und der angrenzenden Bebauung im Bereich Lurzenhof keine solche bzw. auch keine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets (Ausnahme: die oben behandelte Blickbeziehungen aus der Ochsenau) gegeben. Blickbeziehungen von den Wegen der Ochsenau zu wichtigen, stadtbildprägenden Merkzeichen in der näheren Umgebung, wie den Baudenkmalern Schloss Schönbrunn und Kirche Frauenberg waren bereits vorher nicht vorhanden. Die weiter entfernten Baudenkmal der Stadt Landshut bleiben von den Wegen des Naturschutzgebietes aus aufgrund der genauen Lage des geplanten Grünen Zentrums weiterhin wie vorher sichtbar.

Zu 6. Baugrund, Altlasten:

Im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens wurde ein Baugrundgutachten mit der Tiefe einer Voruntersuchung nach DIN 4020 erstellt. In diesem Rahmen wurden auch altlastentechnische Untersuchungen bezüglich PAKs und Schwermetallen durchgeführt. Ergebnis war, dass bereichsweise schadstoffbelastete Auffüllungen nachgewiesen wurden. Die gemessenen Schadstoffbelastungen entsprechen der Belastungsklasse Z1.2 gemäß dem Leitfaden zum Verfüllen von Gruben, Brüchen und Tagebauen und liegen damit im Bereich dessen, mit dem bei Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen immer gerechnet werden muss. Die Ergebnisse implizieren nach Aussage des Fachbereiches Umweltschutz aber keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung (Bodenaushub). Es wird vielmehr empfohlen, bei Aushubarbeiten eventuell auftretendes, abfallrechtlich relevantes Material zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten sowie die vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und den Fachbereich Umweltschutz einzuschalten. Dementsprechend wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit abfallrechtlich relevantem Material integriert.

Die Empfehlung an die Bauherren, gesonderte Bodengutachten für die jeweiligen Bauvorhaben erstellen zu lassen beruht darauf, dass im Rahmen von Bauleitplanverfahren lediglich Voruntersuchungen gem. DIN 4020 vorgenommen werden, bei denen stichprobenartig ein größeres Gebiet überprüft wird (hier: sechs Kleinrammbohrungen und vier Rammsondierungen innerhalb des Geltungsbereiches). Bodengutachten im Rahmen von konkreten Bauvorhaben werden dagegen als Hauptuntersuchung – ebenfalls nach DIN 4020 – bezeichnet, wobei hier auf spezifische Eigenheiten des jeweiligen Vorhabens

eingegangen wird. Die Empfehlung im Bebauungsplan stellt auf Untergrund- und Versickerungsverhältnisse ab, was heißt, dass die Bedingungen für die Gründung der Gebäude erkundet werden sollen, genauso wie die Bedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung. Der Begriff „Untergrundverhältnisse“ zielt hier nicht auf Altlasten oder ähnliches ab.

Zu 7. Hochwasser und Grundwasser:

Die Grundwassersituation wurde ebenfalls im Rahmen des in Nr. 6 genannten Baugrundgutachtens untersucht. Grundlage für die Schlüsse im Gutachten waren neben den Kleinrammbohrungen Messungen und Auswertungen von Ganglinien bei Grundwassermessstellen in der Umgebung. Aus diesen lässt sich für das Planungsgebiet ein höchster Grundwasserstand von 380,85 – 380,95 üNN abschätzen, was mind. 2,65m unter OK bestehendes Gelände (383,60 – 384,60 üNN) und mind. 3,20m unter der festgesetzten Mindest-OK FFB im Erdgeschoss (384,15 üNN). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 380,40 – 380,50 üNN. Es lässt sich also nicht ausschließen, dass Keller – je nach Tiefe – von Grundwasser angeströmt werden, wodurch die Empfehlung, wasserdichte Keller zu errichten, impliziert wird.

Eine Beeinträchtigung anderer Gebäude durch Keller im Planungsgebiet kann aber ausgeschlossen werden. Der Aufstau am jeweiligen Gebäude beträgt nur wenige Zentimeter und dies nur unmittelbar am betroffenen Gebäude, was unter Berücksichtigung der Grundwasserschwankungsbreiten von etwa 0,50 m selbst dort vernachlässigbar ist.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 09.12.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat mit folgenden Modifikationen:

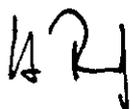
- Grünstrukturen
- Weg zum Naturschutzgebiet
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung
- Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen
- diesbezügliche Anpassung von Begründung und Abwägung

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 09.12.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 09.12.2015
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

