

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.07.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 07-70 "Ochsenau - Bereich West"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

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. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschl. 12.02.2016 zum Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 09.12.2015.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 12.02.2016, insgesamt 44 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 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 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 22.01.2016

1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -

mit Schreiben vom 10.02.2016

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf  
mit Benachrichtigung Online-Portal vom 08.01.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht unser Einverständnis, es befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk AG im Planungsbereich. Die Stromversorgung obliegt im Planungsbereich den Stadtwerken Landshut.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bundesnetzagentur, Berlin  
mit E-Mail vom 08.01.2016

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

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 besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) zur Verfügung.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer	12745
Für Baubereich:	Landshut (BP 07-70 „Ochsenau – Bereich West“)
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 12E1155 48N3351 SO: 12E1238 48N3327

Betreiber und Anschrift:

Betreiber		Anschrift	
E-Plus Mobilfunk GmbH		E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Vodafone GmbH		Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Mobilfunkbetreiber 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. Vom Referat 511 der Bundesnetzagentur wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung Online-Portal vom 14.01.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit E-Mail vom 18.01.2016

Mit Schreiben vom 22.12.2015 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung. Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement) werden weiterhin nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben 15-8681.1-55678/2015 vom 13.08.2015.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 18.01.2016

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser

Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen nochmals darauf hin, dass in jedem Fall vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art.7 DSchG einzuholen ist, da die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals D-2-7439-0247 nicht bekannt ist und seine weitere Ausdehnung bis in den Planungsbereich zu vermuten ist.

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.

In die Hinweise durch Text wurde ein Passus aufgenommen, dass vor Baubeginn eines Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen ist. Zudem wird auf die Anforderungen des Art. 8, Abs. 1 und 2 verwiesen. Der Sachverhalt wurde auch in die Begründung integriert.

## 2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 19.01.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.7 DBU Naturerbe GmbH, Osnabrück mit Schreiben vom 22.01.2016

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Von hiesiger Seite möchten wir jedoch noch die in der Anlage genannten Vorschläge zur Ergänzung/Optimierung der Ausgleichsmaßnahme (Anlage 1) einbringen.

Wir bitten freundlich um Beachtung dieser Punkte. Im Falle von Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

DBU-Naturerbefläche Landshut – Anlage 1:

Vorschläge zur Ergänzung/Optimierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bebauung Ochsenau Bereich West (Bebauungsplan Nr. 07-70):

- Vorgesehen ist im Rahmen des Bebauungsplans als A + E-Maßnahme die großflächige Rücknahme von Nadelgehölzen auf der DBU-Naturerbefläche Landshut (ca. 9 ha) zur Wiederherstellung von Halbtrockenrasen, die anschließend einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden sollen. Bei allen verbleibenden Gehölzen, die im Bereich der Abholzungsflächen liegen, sollte zusätzlich eine Waldrandgestaltung stattfinden, damit sich die verbleibenden Holzbodenflächen besser in die Landschaft einfügen. Zielführend wäre auf den freigestellten Flächen eine Mahdgutübertragung mit regional gewonnenem Heudrusch von artenreichen

Halbtrockenrasen vorzunehmen, um die Etablierung autochtoner Mager- und Halbtrockenrasenarten zu fördern.

- Die UNB der Stadt Landshut hat bereits verschiedene Reproduktionsgewässer zur Förderung der Gelbbauchunke auf den Auenwiesen am Fuß der Isarleiten angelegt. Zur weiteren Unterstützung des Vorkommens dieser Art sollten auf der nördlich anschließenden Flächen der DBU Naturerbe GmbH im Bereich des ungeschützten Grünlandes (Biotoptypencodes GE00BK [Artenreiches Extensivgrünland] und XSGM [Artenarmes Extensivgrünland]) weitere kleine Gewässer bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> geschaffen werden (siehe Karte). Zur Förderung anderer Amphibienarten, wie z. B. den im Gebiet nachgewiesenen Laubfrosch wird die Anlage eines zusätzlichen etwas größeren Gewässers (bis 100 m<sup>2</sup>) empfohlen. Zusammen mit den o. g. weiter südlich liegenden Kleingewässern entstünde hier ein vergrößertes Netz geeigneter Laichgewässer.
- Begleitend mit der Erstellung der Kleingewässer besteht die Möglichkeit gleichzeitig im Nahbereich Oberboden abzuschleifen, um Sonderstandorte wie vegetationslose und vegetationsarme Flächen zu schaffen, z. B. zur Förderung des im Gebiet vorkommenden deutschlandweit gefährdeten Deutschen Sandlaufkäfers (*Cylindera germanica*).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der konkreten Gestaltung der Ausgleichsflächen wurde und wird bei allen verbleibenden Gehölzen, die im Bereich der Abholzungsflächen liegen bzw. daran angrenzen, zusätzlich eine Waldrandgestaltung stattfinden bzw. zusätzliche Strukturelemente (z.B. Wurzelstöcke, Mulden, Steinhäufen etc.) und Sonderstandorte wie vegetationslose und vegetationsarme Flächen eingebracht, damit sich die verbleibenden Holzbodenflächen besser in die Landschaft einfügen und zusätzliche tierökologische Lebensraumstrukturen angeboten werden. Nach fachgerechter Vorbereitung der freigestellten Flächen wird eine Mahdgutübertragung mit gewonnenem Heudrusch von artenreichen Halbtrockenrasen des ehemaligen Standortübungsplatzes vorgenommen, um die Etablierung autochthoner Mager- und Halbtrockenrasenarten zu fördern. Die Mahdgutübertragung wird aufgrund der nutzungsbedingt begrenzten Verfügbarkeit von geeignetem Mahdgut aus dem Naturschutzgebiet Zug um Zug im Zeitraum von ca. drei Jahren durchgeführt.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde Anfang 2016 begonnen. In den Winterperioden 2016/2017 und 2017/2018 wurden auf einer Fläche von 9,11 ha die Nadelgehölze eingeschlagen mit dem Primärziel, Magerrasen zu etablieren. Nächster Schritt sind weitere Rodungsarbeiten sowie Oberbodenarbeiten. Anschließend wird autochthones Saatgut eingesät. Die Fertigstellung ist bis März 2019 vorgesehen. Es folgt eine drei- bis fünfjährige Fertigstellungspflege. Eine Umsetzung der kompletten Ausgleichsmaßnahme vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist artenschutzrechtlich eigentlich nicht erforderlich, da der vorgezogene Ausgleich für Nahrungshabitats bei den europäisch geschützten Arten nicht vorgesehen ist, außer wenn der Verlust von Nahrungshabitats zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population einer Art führt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Aufgrund des o.g. Zeitplanes ist voraussichtlich dennoch gesichert, dass die Ausgleichsmaßnahmen (ohne Fertigstellungspflege) vor Rechtskraft durchgeführt worden sind. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut.

Zur Förderung der im Gebiet vorkommenden Amphibienarten und als artenschutzrechtlicher Ausgleich werden für den Bebauungsplan auf städtischen Flächen der Ochsenau und auf geeigneten Bereichen der Ausgleichsflächen im Tertiär zusätzliche Laichgewässer angelegt. Die von der DBU vorgeschlagenen Bereiche für Amphibienlaichgewässer und Sonderstandorte sind für den weiteren Ausgleich in der Ochsenau

vorgesehen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Laufe der nächsten 3 bis 5 Jahre und obliegt ebenfalls dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut. Die Konkretisierung der o.g. Maßnahmen wurde im Umweltbericht, Pkt. 7.4 ergänzt.

2.8 Bayerischer Bauernverband HGst./Gst. Landshut  
mit E-Mail vom 28.01.2016

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 02.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen für den Geh- und Radweg (Flurnummer 1266/5 und 1266/6, Gemarkung Schönbrunn) sind zur gegebenen Zeiten 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.

2.10 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 02.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallentsorgung

Für die Entleerung/Abholung der Abfallbehälter sind entsprechend dimensionierte und befestigte Flächen zur Bereitstellung der Behälter, an mit Abfallsammelfahrzeugen anfahrbarer Stelle festzulegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf der Südostseite der Hauptbaukörper sind Nebengebäude im Stellplatzbereich festgesetzt, die unter anderem für die Unterbringung und Bereitstellung von Müllbehältern vorgesehen sind. Diese können über die neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche und die Parkplatzflächen angefahren werden.



2.11 Stadtwerke Landshut - Netze -  
mit Schreiben vom 05.02.2016

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

Netzbetrieb Strom:

Der Standort für die Trafostation und die Mittelspannungstrasse sollten durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden, wenn sich diese auf Privatgrund befinden. Die Fläche für die Station darf sich nicht in einem Hochwasser betroffenen Bereich befinden.

Zu Punkt 4.5.2 der Begründung:

Wir bevorzugen eine freistehende Kompaktrafostation Umgriff ca. 1,2m umlaufend, anstatt einer Integration in ein Gebäude (siehe Anhang).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Für die Trafostation und die Mittelspannungstrasse waren bereits mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die zugehörige Grunddienstbarkeit ist noch im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Stadt Landshut und den künftigen Eigentümern zu regeln. Auf eine freistehende Kompaktrafostation wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet, sie wird weiterhin in das Gebäude integriert.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 08.02.2016

Niederschlagswasserbeseitigung:

Unter Punkt 6.2 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ der Begründung sind widersprüchliche Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung genannt. Das sollte bereinigt werden. Es sollte frühzeitig ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auf Grundlage des Bodengutachtens (Bodengutachten ist vorhanden) erstellt werden und rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig grundsätzlich oberirdisch über die belebte Oberbodenzone (in Sickermulden) zu versickern. Dazu erforderliche Flächen sind rechtzeitig dafür zu sichern.

Lage des Vorhabens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches:

Den Unterlagen ist vom Planungsbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland ein Hydraulischer Nachweis vom 03.03.2015 beigelegt, der die Realisierung der Maßnahme BP 07-70 „Ochsenau - Bereich West“ hinsichtlich Retentionsraumausgleich und Auswirkungen auf bereits bebaute Bereiche betrachtet. Dabei werden verschiedene Varianten betrachtet. Die Untersuchung zeigt die prinzipielle Machbarkeit des Bauvorhabens BP 07-70 auf. Deshalb besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Um eine abschließende Beurteilung der Ausnahmetatbestände gem. § 78 (2) WHG vornehmen zu können, muss eine Erläuterung und ein Plan vorgelegt werden, der die konkrete Maßnahme (keine Variantendiskussion) beschreibt und in einem dazugehörigen konkreten Plan abbildet.

Wie soll sonst erkennbar werden, was wo genau gebaut werden soll?

Außerdem ist ein Plan zum aktuellen Umgriff des momentan existierenden Überschwemmungsgebietes für HQ<sub>100</sub> (einschließlich beider bereits verwirklichten Hochwas-

serrückhaltebecken Attenkofen und entlang St 2045, des bereits ertüchtigten rechtsseitigen Damm am Umflutgraben und der aktuellen Retentionsraumausgleichsmaßnahmen (Studentenwerk/Bauvorhaben Luger, BP 07-70 Abflussgraben, aktuelle Maßnahme des Bezirkes Niederbayern - sofern diese auch aktuell greift und vom Planungsbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland berechnet wird)) notwendig.

Aufgrund der Notwendigkeit der erforderlichen Planunterlagen zum weiteren Vorgehen erhalten [REDACTED] (Ordnungsamt), [REDACTED] (Tiefbauamt) und [REDACTED] (Bauamt) diese Stellungnahme in Cc.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Vom Büro Tauw GmbH wurde mit Datum vom 30.11.2015 ein Konzept zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen erstellt. Nach diesem Konzept ist eine Versickerung auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen unter der Voraussetzung eines entsprechenden Bodenaustausches möglich. Das Konzept wird vom staatlichen Bauamt als mit der Objektplanung des Grünen Zentrums betraute Behörde noch mit dem Wasserwirtschaftamt abgestimmt. Das Ergebnis des Konzeptes wurde in die Begründung entsprechend integriert. Die Möglichkeit, für die Versickerung auch andere Flächen im Planungsgebiet in Anspruch zu nehmen, falls diese auf den vorgesehenen Flächen nicht vollständig möglich ist, sowie die Voraussetzungen für eine evtl. doch notwendige Einleitung in die Kanalisation werden dennoch weiterhin in der Begründung behandelt. Die Festsetzung zur Grünordnung, § 4 und der Hinweis zur Grünordnung, Nr. 3 bleiben dementsprechend unverändert im Bebauungsplan enthalten.

Zu Lage des Vorhabens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches:

Das Planungsbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland hat einen Plan erstellt, der den künftigen Umgriff des Überschwemmungsgebietes für ein HQ<sub>100</sub> unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Planungen darstellt. In den Plan sind eingeflossen die Planungen für das Grüne Zentrum, für das Studentenwohnheim und die Kindertagesstätte am Lurzenhof, für ein privates Wohnbauvorhaben am Wolfsbacher Weg sowie die bisher umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen am Schweinbach (zwei Hochwasserrückhaltebecken, Ertüchtigungsmaßnahmen am Bach und am Umflutgraben). Der Plan wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Mit Bescheid vom 27.07.2016 wurde vom FB Umweltschutz des Stadt Landshut die wasserrechtliche Zulassung für die ausnahmsweise Ausweisung eines neuen Baugebietes in einem Bauleitplan im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches erteilt.

#### 2.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 09.02.2016

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:

Vodafone Kabel Deutschland 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.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließung des Gebietes mit Leitungsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH obliegt den künftigen Nutzern. Sollten diese Interesse an einem entsprechenden Ausbau haben, werden sie sich diesbezüglich mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.

#### 2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.02.2016

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

Ausgleichsflächenregelung:

Bevor die Baufläche ausgewiesen wird, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Rodung von Nadelholzaufforstungen im NSG geplant. Bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, sind diese Bäume im Rahmen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu fällen.

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.

Sonstige Themen:

Die Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Diese Begrünung, die u.a. auch der Rückhaltung von Regenwasser dient, ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Bei Pflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Die Baumgruben sind zu gering bemessen. Pro Baum ist mindestens eine Fläche von 24 qm vorzusehen. Unter den Belagsflächen ist deshalb eine Vegetationstragschicht vorzusehen (s. ZTV-Vegtra Mü). § 2 Abs.3 ist zu überarbeiten, da 80 cm Humus in den Baumgruben im tieferliegenden Bereich zu Fäulnis führt und den Baum im Wachstum behindert.

Der Zufahrtsweg im Süden befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“. Für den Eingriff (Wegebau, Abgra-

bung) im Naturschutzgebiet ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Zuständig ist hier die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Niederbayern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Ausgleichsflächenregelung:

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde Anfang 2016 begonnen. In den Winterperioden 2016/2017 und 2017/2018 wurden auf einer Fläche von 9,11 ha die Nadelgehölze eingeschlagen mit dem Primärziel, Magerrasen zu etablieren. Nächster Schritt sind weitere Rodungsarbeiten sowie Oberbodenarbeiten. Anschließend wird autochtones Saatgut eingesät. Die Fertigstellung ist bis März 2019 vorgesehen. Es folgt eine drei- bis fünfjährige Fertigstellungspflege. Eine Umsetzung der kompletten Ausgleichsmaßnahme vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist artenschutzrechtlich eigentlich nicht erforderlich, da der vorgezogene Ausgleich für Nahrungshabitate bei den europäisch geschützten Arten nicht vorgesehen ist, außer wenn der Verlust von Nahrungshabitaten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population einer Art führt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Aufgrund des o.g. Zeitplanes ist voraussichtlich dennoch gesichert, dass die Ausgleichsmaßnahmen (ohne Fertigstellungspflege) vor Rechtskraft durchgeführt worden sind. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut.

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, ebenfalls in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes weiter konkretisiert bzw. festgelegt, wobei der Faktor 2 für die Biotopflächen bereits in der Stellungnahme des FB Naturschutz im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB explizit genannt wurde. 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 Biotope ist daher eine Reduzierung des Faktors auf 1,0 möglich, für die Bereiche innerhalb gesetzlich festgelegter Biotope ist weiterhin ein Faktor von 2,0 zu verwenden.

Zu Sonstige Themen:

Auf eine Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet, da sich der Bebauungsplan gestalterisch an die angrenzende Bebauung anpasst, d.h. flachgeneigte Dächer mit Blechabdeckung und keine Fassadenbegrünung. Zudem ist aufgrund der umlaufenden Attika keine optische Einbindung des Daches in die Umgebung gegeben. Es obliegt aber der Entscheidung der einzelnen künftigen Nutzer, ob diese etwa aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung nicht doch eine Dachbegrünung realisieren.

Die in Anlage 1 der Begründung niedergelegte Pflanzliste hat bereits nur autochthone Gehölze aufgelistet. Diese Gehölze sind infolge der Verweise in den Festsetzungen zur Grünordnung, § 2 (1) und (2) zu verwenden.

In der Festsetzung durch Text, § 2 Abs. 3 wird den Vorgaben der DIN 18916 entsprochen. Demnach sind pro Baum mind. 6 m<sup>2</sup> offene wasserdurchlässige Fläche und ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 80 cm vorzusehen. Die Festsetzung bleibt somit unverändert.

Für die Verlegung des südlichen Zufahrtsweges wurde seitens der Stadt Landshut der notwendige Antrag auf Befreiung gem. § 6 (1) der Verordnung über das Naturschutzge-

biet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ vom 24.09.2001 von den Verbotstatbeständen nach § 4 (1), Satz 4, Nrn. 2 (Grabungen vorzunehmen) und 3 (Wege neu anzulegen bzw. bestehende zu verändern) bei der Regierung von Niederbayern eingereicht. Die Regierung von Niederbayern hat die Befreiung zwischenzeitlich erteilt.

## 2.15 LBV Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.02.2016

Unsere mit Schreiben vom 21.08.2015 formulierten Einwände gegen die Planung halten wir in vollem Umfang aufrecht. Ergänzend weisen wir auf folgende, der FFH-VP neu zu entnehmenden Sachverhalte hin, die nicht mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie europäischem FFH-Recht in Einklang stehen.

### 1. Notwendigkeit der Alternativlosigkeit der Flächenauswahl:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 21.08.2015 dargelegt, muss die Planung alternativlos sein, um trotz der zu erwartenden und gemäß FFH-VP (für Kammolch, Gelbbauchunke und den LRT 6210) auch benannten Verschlechterungen genehmigungsfähig zu sein. Dies ist sie ausdrücklich nicht. Insbesondere legt das in Abbildung 6 der FFH-VP dargestellte Gebiet eines geplanten Biotopverbundes den Schluss nahe, dass hier mit einer derzeit ackerbaulich genutzten Baulücke nördlich der Kreisstraße LA14 ein in mehrfacher Hinsicht wesentlich geeigneteres Areal für die beabsichtigte Bebauung vorhanden ist.

### 2. Nicht gegebene Ausgleichbarkeit des Eingriffs:

Der obere Teil des NSG ist nach unserer Auffassung nicht als Ausgleichsfläche für die durch die Bebauung verlorengehenden Kalkmagerrasen geeignet, da die dortigen Bodentypen grundlegend andere physikalisch-chemische Eigenschaften haben, als die der Ochsenau. Die Böden im oberen Teil des NSG sind tertiären Ursprungs und weisen insbesondere nicht den für Kalkmagerrasen erforderlichen/charakteristischen Kalkgehalt auf. Lediglich kleinräumig sind Einstreuungen mit ausreichenden Kalkanteilen vorhanden (Kalklinsen), diese Bereiche stehen jedoch aufgrund ihrer bereits bestehenden naturschutzfachlichen Wertigkeit nicht aus Ausgleichsflächen zur Disposition.

### 3. Biotopverbund nicht gewährleistet:

Abb. 6 der FFH-VP stellt einen mutmaßlichen Biotopverbund kartenmäßig dar. Die fragliche Fläche wird jedoch seit längerem intensiv ackerbaulich genutzt. Sie ist daher weder standörtlich noch in Bezug auf ihre Lebensräume geeignet, einen Biotopverbund für die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu leisten. Eine Wiederherstellung vergleichbarer Lebensräume wie jener des ehemaligen Standortübungsplatzes sind selbst mit aufwändigen Methoden auf ackerbaulich veränderten Standorten nicht möglich, da diese ein anderes Standortpotential und durch die langjährige Ackernutzung auch völlig veränderte Bodeneigenschaften (Nährstoffe, Bodenschichtung) haben. Für die speziell angepassten, charakteristischen Arten der Ochsenau ist eine Wiederherstellung und somit die Verwirklichung des Ziels „Biotopverbund“ auch theoretisch nicht leistbar. Selbst für weniger spezialisierte Arten wäre der Wiederherstellungsaufwand (Oberbodenabtrag, spezieller Substratauftrag, Aushagerung, Ansaat und Etablierung von Kalkmagerrasen, nach Anwuchs zielgerichtete Biotoppflege usw.) extrem hoch und der Erfolg überaus unsicher. Die fragliche Fläche wäre allenfalls nach dem fachlichen Nachweis erfolgreicher Wiederherstellung als Biotopverbundfläche geeignet. Da die betroffenen Grundstücke auch dinglich nicht gesichert sind, hat die Darstellung eines Biotopverbundes im Plan nach unserer Auffassung keinen realen Hintergrund.

4. Nichtberücksichtigung von Wiederherstellungspflichten:  
Gemäß Standard-Datenbogen des FFH-Gebietes 7439-371 ist der LRT 6210 mit dem Erhaltungszustand „C“ (schlechter Erhaltungszustand) eingestuft. Diese Einstufung basiert im Wesentlichen auf der geringen Flächengröße des LRT 6210 von weniger als 6,43 Hektar (<1 Prozent der Gebietsfläche von 643 Hektar). Die im FFH-Gebiet vorhandenen Kalkmagerrasen sind damit z.B. nicht geeignet, tragfähige Populationen spezialisierter charakteristischer Arten zu beherbergen. Beispielsweise liegen die Mindestareale charakteristischer Arten wie Ziegenmelker oder Heidelerche selbst in Optimalbiotopen bei 10 Hektar pro Brutpaar.  
Gemäß Artikel 4(4) und Artikel 6 der FFH-Richtlinie ergeben sich aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes des LRT 6210 Wiederherstellungspflichten, um auch hier einen günstigen Erhaltungszustand im Sinne des Artikels 1 zu erreichen.  
Durch eine Überbauung der vorhanden unmittelbar ans FFH-Gebiet angrenzenden Kalkmagerrasen verstößt die Planung gegen die Wiederherstellungspflicht der FFH-Richtlinie.
  
5. Beeinträchtigung des LRT 6210 durch hydrologische Veränderungen:  
Gemäß FFH-VP wird das Standortpotenzial der im FFH-Gebiet gelegenen Flächen der Ochsenau nachhaltig hydrologisch verändert. Im „Hydraulischen Nachweis“ vom 03.03.2015 wird dargelegt, dass es sowohl zu Veränderungen der Grundwasserströme als auch der Grundwasserstände kommen wird. U.a. - aber nicht ausschließlich - kommt es im Hochwassertal zu Einstauereignissen in den Wurzelhorizont.  
Da die charakteristischen bestandsbildenden Pflanzenarten wie auch die charakteristischen Tierarten des LRT 6210 von grundwasserfernen Feuchtigkeitsverhältnissen abhängen, prognostiziert die fachgutachterlich festgestellte Veränderung der Grundwasserführung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes für diesen LRT. Außerdem wird die erforderliche Wiederherstellung des LRT 6210 auf Flächen mit bisher gut geeignetem Standortpotenzial unter Umständen nicht mehr möglich sein.  
Durch die Anhebung des Grundwasserspiegels - auch bei nur temporärem Einstau in den wurzelverfügbaren Oberboden - werden konkurrenzstarke, wechselfeuchte Bedingungen ausnutzende Horstgräser mit tiefreichenden Wurzeln als Feucht- und Wechselfeuchtezeiger bzw. Ruderalisierungszeiger wie die Rasenschmiele gefördert und die charakteristischen Arten des LRT 6210 verdrängt. Darunter beispielsweise auch der vom Aussterben bedrohte Deutsche Sandlaufkäfer, der in der Ochsenau nachweislich Bereiche mit hochwüchsigen Gräsern/Kräutern meidet.
  
6. Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch verstärkte unregelmäßige Erholungsnutzung:  
Die Überbauung von Teilen der Ochsenau wird im verbleibenden FFH-Gebiet zu einer Verstärkung der bestehenden, in Abschnitt 4.3.2 der FFH-VP dargestellten Probleme (Dauerstörungen durch unregelmäßige Erholungsnutzung) und damit zweifelsfrei zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes von FFH-Schutzgütern führen. Darüber hinaus muss die Planung auch berücksichtigen, dass durch neu entstehende Park- und Zugangsmöglichkeiten von einer Steigerung der Attraktivität der Rest-Ochsenau für verschiedenste Arten der Naherholung auszugehen ist. Beide Punkte sind in der vorliegenden FFH-VP nicht ausreichend behandelt.  
Die bereits bestehenden und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung beschriebenen Probleme durch unregelmäßige Erholungsnutzung finden trotz vorhandener Schutzgebietsverordnung und trotz bereits vorhandener Besucherlenkung sowie ausführlicher Besucherinformation statt. Ursache des Problems ist also nicht ein Mangel an Lenkung / Information, sondern nach unserer Auffassung der fehlende Wille der Stadt Landshut, die bestehende Schutzgebietsverordnung konsequent umzusetzen.



Zur Schadensbegrenzung für die mit der Bebauung verbundene Verschlechterung wird in der FFH-Verträglichkeitsprüfung als Maßnahme M-KT 5 nun erneut eine „Lenkung der Erholungssuchenden und Information“ vorgeschlagen. Aufgrund der oben beschriebenen Defizite beim Vollzug der NSG-Verordnung haben wir erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Maßnahme M-KT 5 und widersprechen der Bewertung „Wirksamkeit hoch“ (FFH-VP, S.34). Es ist darzulegen - weshalb im Gegensatz zur bisherigen Situation - künftig von einer hohen Wirksamkeit der Besucherlenkung bzw. Besucherinformation auszugehen ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Notwendigkeit der Alternativlosigkeit der Flächenauswahl:

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 in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse – d.h., dass die jeweiligen Eigentümer nicht gewillt sind, ihre Flächen zu veräußern – nur das Planungsgebiet zur Verfügung. Als Alternativen wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens bereits Flächen im Bereich Lurzenhof südlich und nördlich der Kreisstraße LAs 14 (auch das in der Stellungnahme genannte Areal) 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 Grüne Zentrum keinen alternativen Standort.

Zu 2. Nicht gegebene Ausgleichbarkeit des Eingriffs:

Eine gleichartige Herstellung eines geschützten Magerrasens ist im Tertiär durchaus möglich. Die geschützten Magerrasen im geplanten Baugebiet sind in erster Linie nutzungsbedingt, durch extensive Beweidung, entstanden, weniger wegen der Standortverhältnisse. Aus diesem Grunde ist der Magerrasen auch artenärmer als die klassischen Kalkmagerrasen auf den Brennenstandorten der Isaraue. Diese Punkte wurden auch bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors von 2 berücksichtigt, wodurch einerseits der längere Herstellungszeitraum zum Tragen kommt, andererseits aber auch die grundsätzliche Ausgleichbarkeit, also die o.g. gleichartige Herstellbarkeit, Eingang findet. Im Rahmen der Gestaltung des geplanten Pufferstreifens am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches werden außerdem kleinflächig zusätzlich standortgerechte Magerrasenflächen entstehen.

Zu 3. Biotopverbund nicht gewährleistet:

Für die geplante Bebauung wurden bereits der Ausgleich und der Biotopverbund abschließend innerhalb des Naturschutzgebiets entwickelt. Der ebenfalls dargestellte Biotopverbund zur Isaraue ist zur Stärkung des Biotopverbundes im Isartal sinnvoll; allerdings wird dieser unabhängig von der Bebauung der Ochsenau wegen der in der Stellungnahme genannten fachlichen Problematiken nur als langfristige Zielsetzung einer Vernetzungssachse zu den Biotopen der Isarau weiterverfolgt.

Zu 4. Nichtberücksichtigung von Wiederherstellungspflichten:

Gegebenenfalls erforderliche Wiederherstellungspflichten sind nicht Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfah-



rens. Hier wird nur hinsichtlich der konkreten Beeinträchtigung und der aktuell vorhandenen Arten geprüft. Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsflächen wird diesem Anliegen jedoch grundsätzlich Rechnung getragen, da die Wiederansiedlungswahrscheinlichkeit bei den betroffenen Arten (z. B. Heidelerche und Ziegenmelker) verbessert wird und die Magerrasenflächen aufgrund des ermittelten Ausgleichsfaktors langfristig vergrößert werden.

Zu 5. Beeinträchtigung des LRT 6210 durch hydrologische Veränderungen:

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden die hydrologischen Veränderungen im FFH-Gebiet in Folge der geplanten Bebauung untersucht. Ergebnis war, dass auch aufgrund des äußerst selten eintretenden Ereignisses einer Überflutung – im Falle eines hundertjährigen, nicht aber bei einem häufigen Hochwasserereignis – es hierdurch nicht zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumtyps des Magerrasens (LTR 6210) kommt. Dementsprechend kommt es auch nicht zu einer wesentlichen Änderung des Grundwasserspiegels. Von der Erhöhung des Wasserstandes bei einem hundertjährigen Hochwasser sind zudem fast ausschließlich bereits auch jetzt schon bei einem solchen Ereignis überflutete Flächen betroffen. Die Beeinträchtigung des Lebensraumtyps hängt hierbei im Übrigen nicht von der Wassermenge, sondern von Beeinträchtigung durch die mitgeführte Schmutzfracht ab. Nachdem die Menge der Schmutzfracht von der geplanten Bebauung unabhängig ist, ist auch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Zu 6. Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch verstärkte ungerichtete Erholungsnutzung:

Der Bebauungsplan lässt nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu, nicht aber Wohnbebauung. Es ist nicht davon auszugehen, dass die dort Arbeitenden bzw. Auszubildenden, aber auch die Besucher das Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet in größerer Zahl zur Erholung, z.B. in der Mittagspause, aufsuchen werden. Dies liegt auch daran, dass zum einen nur ein Zugang zum Gebiet, nämlich über die öffentliche Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereiches und zum anderen ein Pufferstreifen zwischen den geplanten Stellplätzen und dem Gebiet vorgesehen sind. Eine verstärkte Eutrophierung durch z.B. Hunde ist aufgrund der geplanten Nutzung auch nicht zu erwarten (Haustiere werden i.d.R. nicht in die Arbeit mitgenommen). Die im Planungsgebiet festgesetzten Parkmöglichkeiten sind sämtlich als private Stellplätze festgesetzt, die den Bedarf der Einrichtungen der geplanten Nutzung abdecken. Die zugehörigen Flächen werden von der Stadt noch an die einzelnen Nutzer des vorgesehenen Grünen Zentrums veräußert. Somit sind die Parkflächen nicht mehr öffentlich als solche nutzbar. Aufgrund der o.g. Punkte ist in Folge der vorliegenden Planung nicht mit einer verstärkten ungerichteten Erholungsnutzung zu rechnen.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 16.02.2016

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Dem Bebauungsplan kann aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich zugestimmt werden.

Lediglich das Planzeichen



*passiver Schallschutz erforderlich gemäß Festsetzungen durch Text, § 6*

scheint irrtümlich festgesetzt worden zu sein und ist zu löschen.

Die Festsetzung durch Text

*§ 6 Immissionsschutz*

(1) Schallschutznachweis nach DIN 4109

*Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind dem schalltechnischen Gutachten des Büros Hooek Farny Ingenieure“ zu entnehmen.*

muss bestehen bleiben.

Altlasten - Entsorgung von Aushub:

Der Planungsbereich war ehemals Abschussplatz für militärische Übungszwecke. Vom FB Umweltschutz wurden deshalb zwei Grundwassermessstellen errichtet und regelmäßig auf Schadstoffbelastungen überprüft. Die Messergebnisse dieses Grundwasser-Monitorings ergaben keine Belastungen über den amtlichen Erheblichkeitsschwellenwerten für Grundwasserbelastungen.

Die im Planungsbereich bestehenden Wälle und Anschüttungen wurden untersucht. Es ergaben sich keine abfallrechtlich relevante Schadstoffbelastungen (ZO- Material gemäß LAGA). Weiterhin wurden Auffüllungen einer historischen Kiesausbeute, die angrenzend an das Planungsgebiet bestand, durch Schürfe untersucht. Es ergaben sich keine Hinweise auf erhöhte Anteile an bodenfremden Bestandteilen in der mit Erdaushub verfüllten historischen Kiesausbeute. Die Kiesausbeute liegt nicht im Planungsgebiet.

Bereichsweise können im Planungsgebiet Auffüllungen mit schadstoffhaltigen Bestandteilen (z.B. Aschen) bzw. Schadstoffbelastungen größerer ZO gemäß LAGA nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Geruch, Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Auffüllungen sind daher vor Ort zu separieren, aufzuhalten, nach den Vorgaben der PN98 zu beproben und entsprechend der festgestellten Belastungsklasse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Ein bedeutender Anteil von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen und Luftschadstoffen entsteht durch den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen. Im Bebauungsplan sind nur Parkplätze für PKWs in ausreichender Zahl gekennzeichnet und ausgewiesen, jedoch keine Fahrradabstellanlagen. Um den Radverkehr zu fördern, sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit bereitzustellen.

Im Zuge des Klimawandels sind in der Zukunft häufiger besonders hohe Temperaturen und Hitzewellen zu erwarten. Besonders in Städten mit hohem Versiegelungsgrad werden Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel dringend notwendig. Es gilt die ökosystemaren Dienstleistungen von innerstädtischen Grünstrukturen zu nutzen, um bei Hitzewellen den städtischen Wärmeinseleffekt deutlich abzumildern. Einer Überwärmung kann durch eine Verschattung der Parkplätze wirkungsvoll begegnet werden. Daher sollten die auf der Parkfläche zu pflanzenden Bäume so gewählt werden, dass sie ein möglichst großes Kronenvolumen und damit Schattenwurf aufweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Das Planzeichen „passiver Schallschutz erforderlich“ wurde entfernt, die Festsetzung durch Text, § 6 bleibt weiterhin bestehen.

Zu Altlasten - Entsorgung von Aushub:

Unter den Hinweisen durch Text, Pkt. 6 war bereits angegeben, abfallrechtlich relevantes Material zu separieren und belastungsgemäße nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten etc. Der Sachverhalt wurde auch bereits in die Begründung integriert.

Zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut notwendigen Fahrradabstellplätze können auf den Freiflächen und den festgesetzten Nebengebäuden südöstlich der Hauptbaukörper nachgewiesen und im Zuge der Objektplanung bereitgestellt werden.

Um die Wärmeentwicklung der Parkplätze zu minimieren, wurde eine ausreichende Anzahl von Bäumen im Parkplatzbereich festgesetzt. Die zur Verfügung stehenden Arten sind in der Anlage 1 zur Begründung niedergelegt.

## 2.17 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut mit E-Mail vom 23.02.2016

---

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Rahmen der Baugebietsausweisung geplanten Eingriffe umfasst gemäß Herleitung im Umweltbericht 82.854 m<sup>2</sup>.

Die hierfür vorgesehenen Ausgleichsflächen (9,01 ha) befinden sich im Bereich des Naturschutzgebietes „Ehemaliger Standortübungsplatz“, in dessen Verordnung (§3 Abs.1 Nr. 1) bereits die Rodung militärischer Aufforstungen als dem Schutzzweck entsprechend geregelt ist.

Insofern wird von der ansonsten im waldarmen tertiären Hügelland notwendigen Ersatzaufforstung in gleicher Größe abgesehen.

Gemäß der zugrundeliegenden Planung werden mehrere Teilflächen der sogenannten „Militärischen Aufforstungen“ im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes gerodet, um den Festlegungen der Schutzgebietsverordnung folgend, magere Rasengesellschaften herzustellen. Hierzu werden auf geeigneten Standorten derzeit vorhandene, teils standortfremde Nadelholzbestockungen aus diversen Fichten- und Kiefernarten gerodet.

Entgegen der ursprünglichen Planung werden große Teile der sogenannten „Militärischen Aufforstungen“ belassen. Diese Laubbaumbestände stocken größtenteils auf hangwasserzügigen, steilen und auch grundfeuchten Standorten, die eine Entwicklung zu Magerrasen nicht erwarten lassen. Sie sind in ihrer Zusammensetzung standortheimisch und teils sehr nahe an der natürlichen Bestockung (PNV). Daher ist hinsichtlich dieser Bestände eine Prüfung der Zugehörigkeit zu den im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen durchzuführen.

In jedem Fall erscheint es sinnvoll, diese noch relativ jungen Laubbestände insbesondere auch hinsichtlich ihrer Lebensraumqualität (Diversität) weiter zu entwickeln.

Eine weitere Besonderheit stellen aus forstfachlicher Sicht die Schwarzkieferbestände dar, die es ansonsten im Landkreis Landshut und auch im weiteren Umfeld (östliches Tertiäres Hügelland) nicht gibt. Diese Baumart ist mit Blick auf den sich vollziehenden Klimawandel auch aus forstökologischer Sichtweise von besonderem Interesse. Es wird daher gebeten, zumindest einen Kleinbestand (2.000-3.000 m<sup>2</sup>) zu belassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden und werden ausschließlich die reinen Nadelholzkulturen bei den sogenannten „Militärischen Aufforstungen“ auf einer Fläche von ca. 8,8 ha beseitigt und zu Magerrasenbeständen mit zusätzlichen Struktur- und Sonderelementen für die Tierwelt

entwickelt. Als Ausgleich für eine künftige weitere Bebauung der Ochsenau gem. Flächennutzungsplan ist als Ersatz für den Verlust der Offenlandbiotope vorrangig die Entwicklung von Pferch- und Koppelflächen zu Magerrasenbestände vorgesehen. Infolgedessen können die Laubbaumbestände der "Militärischen Aufforstungen" erhalten werden, soweit sie auf hangwasserzügigen, steilen und auch grundfeuchten Standorten stocken und eine Entwicklung zu Magerrasen ohnehin nicht erwarten lassen. Gleichzeitig kann somit der Anteil der Rodungen für die Bebauung in der Ochsenau in unserer waldarmen Region deutlich reduziert werden. Die weitere Entwicklung der noch relativ jungen Laubbestände wird von der DBU Naturerbe GmbH im Rahmen ihrer eigenen Maßnahmenplanung weiterverfolgt. Die grundsätzliche Zielsetzung ist hierbei die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen, die mit der Zeit ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollen.

Die aus forstfachlicher Sicht besonderen Schwarzkieferbestände sollen in Abstimmung mit der DBU bei den Ausgleichflächen für den vorliegenden Bebauungsplan in Kleinbeständen erhalten werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass von den o.g. 8,8 ha Nadelholzflächen 8,3 ha zu Magerrasenbeständen zu entwickeln sind und die Schwarzkieferbestände auf den restlichen 0,5 ha erhalten werden können.

Die Konkretisierung der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Umweltbericht, Pkt. 7.4 ergänzt.

## 2.18 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / FB Naturschutz mit E-Mail vom 26.02.2016

---

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 Naturschutzgebiets 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 Rahmen des Bebauungsplanes werden ca. 1,3 ha geschützter Kalkmagerrasen beseitigt. Als Ausgleich sind mindestens ca. 2,6 ha geschützte Kalkmagerrasen wiederherzustellen. Im Umweltbericht sind die kartierten Biotopbereiche mit dem Ausgleichsfaktor 2 bewertet. Der Gesamtausgleichsbedarf des Bebauungsplanes liegt bei 8,3 ha. Der Ausgleich erfolgt im Tertiärbereich des Naturschutzgebiets durch Rodungen von Nadelholzkulturen und Entwicklung von Magerrasen und mageren Weiden mit zusätzlich Biotopstrukturen mit ca. 9 ha. Er-



gänzend entstehen durch Entsiegelung des gepflasterten Weges im Bereich südlich des geplanten Parkplatzes zusätzlich Magerstandorte. Die untere Naturschutzbehörde stimmt daher der Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu.

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 - V11) und der Maßnahmen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF 1-3) nicht erforderlich. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt sein. Der Planung des Pufferstreifens südlich des geplanten Parkplatzes wird zugestimmt. Sie sind mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die funktionsfähige Umsetzung der Maßnahme CEF 1 und 2 (Reptilienburgen, Amphibienlaichplätze) erfolgt vor Baubeginn in diesem Jahr in Abstimmung mit der uNB. Die CEF-Maßnahme 3 (Gestaltung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des ehemaligen Standortübungsplatzes) ist hierbei fachlich grundsätzlich sinnvoll. Artenschutzrechtlich jedoch nicht erforderlich, da der vorgezogene Ausgleich für Nahrungshabitate bei den europäisch geschützten Arten nicht vorgesehen ist, außer wenn der Verlust von Nahrungshabitaten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population einer Art führt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Es ist daher ausreichend die Ausgleichsmaßnahmen spätestens mit Beginn der jeweiligen Baumaßnahme herzustellen. Mit der Umsetzung einer auf ca. 1,8 ha großen Fläche wurde zwischenzeitlich bereits begonnen. Bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass die durch die Bebauung betroffenen Arten durch die Stärkung der vorhandenen Populationen im Naturschutzgebiet insgesamt nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Dies wird im Rahmen des Monitorings überprüft.

3. streng und besonders geschützten Arten:

Ein Verstoß liegt bei zulässigen Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vor. Die betroffenen Arten (z. B. Deutscher Sandlaufkäfer, verschiedene Wildbienen- und Schmetterlingsarten) wurden im Rahmen der Eingriffsbewertung berücksichtigt und die erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die geplanten Ausgleichsflächen sind hierbei ausreichend. Bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass die durch die Bebauung betroffenen Arten durch die Stärkung der vorhandenen Populationen im Naturschutzgebiet insgesamt nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Dies wird im Rahmen des Monitorings überprüft.

4. FFH-Gebiet:

Der Bebauungsplan berührt das FFH-Gebiet kleinflächig. Entsprechend der FFH-Verträglichkeitsstudie ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Baugebietsausweisung nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands bezüglich der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu rechnen ist.

5. Naturschutzgebiet:

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Naturschutzgebietsverordnung ist es verboten neue Wege anzulegen oder bestehende zu verändern. Nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 der Naturschutzgebietsverordnung ist es verboten, die Lebensbereiche (Biotope) der Pflanzen und Tiere zu beeinträchtigen. Befreiungen erteilt die Regierung von Niederbayern. Die Regierung von Niederbayern hat für die Verlegung der bestehenden Zufahrt in Verbindung mit der Planung des Pufferstreifens eine Befreiung in Aussicht gestellt. Für den geplanten zusätzlichen Retentionsraum wurde im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsstudie der Nachweis geführt, 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 einen 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.

Es wird jedoch bedauert, dass zur Minimierung des Eingriffs das „Grüne Zentrum“ nicht 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 eingebunden wird.

Dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung wird zugestimmt. Die Ausgleichsfaktoren (z. B. 2 für geschützte Magerrasen und biotopkartierte Magerweiden, 1 für sonstige Magerweiden, 0,5 für sonstige Lebensräume) berücksichtigen sowohl die Wertigkeit der vorhandenen Biotope im ausreichendem Umfang als auch die Entwicklungspotentiale der ausgewählten Ausgleichsflächen. Der erforderliche Entwicklungszeitraum für die Herstellung gleichartiger bzw. gleichwertiger Biotopstrukturen ist hierbei mitberücksichtigt. Bei einem Ausgleichsbedarf von ca. 8,3 ha werden ca. 9 ha Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, wobei berücksichtigt wurde, dass kleine Teilbereiche durch Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und standortbedingte Bodenverhältnissen nicht gleichwertig aufgewertet werden können. Der Ausgleich für den Bebauungsplan im Naturschutzgebiet wird im Wesentlichen über die Umwandlung von Nadelholzaufforstungen in Magerrasen, ergänzt mit Gehölzstrukturen und weiteren Biotopstrukturen für Amphibien, Reptilien, Vögel, Wildbienen und sonstige Arten des Offenlandes erstellt. Die konkrete Ausgleichsplanung befindet sich derzeit noch in intensiver Abstimmung mit der Naturerbe GmbH als Grundeigentümer und bezüglich der konkreten Zielsetzung für die betroffenen Naturerbeflächen selbst, sowie mit der Regierung von Niederbayern bezüglich dem Naturschutzgebiet und dem Forstamt bezüglich der zu beseitigenden Waldflächen. Zum Satzungsbeschluss liegt die konkrete Ausgleichsplanung, eingearbeitet in den Umweltbericht, vor. Mit der Umsetzung auf ca. 1,8 ha wurde zwischenzeitlich jedoch bereits begonnen. Eine umfangreichere Umsetzung war unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit) nicht möglich. Außerdem soll die Nadelholzbeseitigung auf Empfehlung des Forstamtes abschnittsweise erfolgen. Auch geeignetes Mahdgut aus Naturschutzgebiet für die Mähgutübertragung steht nutzungsbedingt nur im begrenzten Umfang zur Verfügung. Die Umsetzung soll daher im Laufe der nächsten 3 Jahre erfolgen. Gleichzeitig soll ergänzend in den nächsten 3-5 Jahren für die weiteren Bauflächen in der Ochsenau gem. Flächennutzungsplan der Ausgleich hergestellt werden. Dies soll durch Aufwertung von Pferch- und Koppelflächen des Schäfers erfolgen, die jedoch erst umgesetzt werden können, sofern als Ersatz ein Schafstall erstellt wird. Dadurch können mindestens zusätzlich über 15 ha als magere Offenlandbiotope für den Ausgleich hergestellt werden. Hierzu liegt ein grundsätzliches Ausgleichskonzept des Fachbereichs Naturschutz vor. Das Ausgleichskonzept wird ergänzt durch zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in der Ochsenau. Die Umsetzung befindet sich derzeit in der Abstimmung mit

dem Eigentümer des Naturschutzgebiets im Tertiär, der Naturerbe GmbH der Bundesstiftung Umwelt in Osnabrück.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. gesetzlich geschützte Biotop:

Die Durchführung der in der Stellungnahme dargestellten Ausgleichsmaßnahmen liegt in der Zuständigkeit des Fachbereiches Naturschutz selbst. Somit kann für die Ebene des Bebauungsplanes von einer rechtzeitigen und vollständigen Umsetzung ausgegangen werden.

Zu 2. europarechtlich geschützte Arten:

Die Durchführung der in der Stellungnahme dargestellten Ausgleichsmaßnahmen (wie oben bereits dargestellt) und auch der CEF-Maßnahmen liegt in der Zuständigkeit des Fachbereiches Naturschutz selbst. Die Vermeidungsmaßnahmen V3, V4, V5, V6, V10 und V11 können nur im Zuge der Baumaßnahmen von den künftigen Eigentümern selbst bzw. mit deren Zustimmung vom Fachbereich Naturschutz umgesetzt werden. Dies ist noch im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Stadt Landshut und den künftigen Eigentümern zu regeln. Die Maßnahmen V1, V2, V7 und V8 sind durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen V9 und V12 obliegt dem Gebietsbetreuer des Naturschutzgebietes (Ausnahme Anbindung der Wegeführung an die Bebauung: dies ist im Bebauungsplan geregelt).

Zu 3. streng und besonders geschützten Arten:

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, wie im Umweltbericht dargestellt, obliegt ebenfalls dem Fachbereich Naturschutz

Zu 4. FFH-Gebiet:

Die aktuelle FFH-Verordnung trat am 01.04.2016 in Kraft. Mit dieser wurde die Grenze des FFH-Gebietes an das Naturschutzgebiet angepasst. Der Bebauungsplan berührt das FFH-Gebiet nun im Südosten des Geltungsbereiches.

Die Maßnahmen M-KT3, M-KT 5, M-GU 3 und M-KM 2 aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung können nur im Zuge der Baumaßnahmen von den künftigen Eigentümern selbst bzw. mit deren Zustimmung vom Fachbereich Naturschutz umgesetzt werden. Dies ist noch im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Stadt Landshut und den künftigen Eigentümern zu regeln. Die Maßnahmen M-KT 2, M-KT4, M-GU 1, M-GU 2 und M-KM 1 sind durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Deren Umsetzung sowie die der weiteren Maßnahmen obliegt dem Fachbereich Naturschutz.

Zu 5. Naturschutzgebiet:

Die Regierung von Niederbayern hat auf Antrag der Stadt Landshut gem. § 6 (1) der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ vom 24.09.2001 eine Befreiung von den Verbotstatbeständen nach § 4 (1), Satz 4, Nrn. 2 (Grabungen vorzunehmen) und 3 (Wege neu anzulegen bzw. bestehende zu verändern) für die Verlegung der bestehenden Zufahrt in Verbindung mit der Planung des Pufferstreifens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Auf Basis des Nachweises, dass die Lebensbereiche der Pflanzen und Tiere durch die Ausweitung des Hochwasserretentionsraumes im Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt werden, wurde vom Fachbereich Umweltschutz der Antrag auf ausnahmsweise Zulassung eines neuen Baugebietes gem. § 78 Abs. 2 WHG positiv beschieden.

Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Auf eine Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet, da sich der Bebauungsplan gestalterisch an die angrenzende Bebauung anpasst, d.h. flachgeneigte Dächer mit Blechabdeckung und keine Fassadenbegrünung. Zudem ist aufgrund der umlaufenden Attika keine optische Einbindung des Daches in die Umgebung gegeben. Es obliegt aber der Entscheidung der einzelnen künftigen Nutzer, ob diese etwa aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung nicht doch eine Dachbegründung realisieren.

Mit der DBU Naturerbe GmbH wurde seitens der Stadt Landshut ein Vertrag geschlossen, durch den die Nutzung von Flächen der DBU im Naturschutzgebiet für die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen gesichert ist.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde Anfang 2016 begonnen. In den Winterperioden 2016/2017 und 2017/2018 wurden auf einer Fläche von 9,11 ha die Nadelgehölze eingeschlagen mit dem Primärziel, Magerrasen zu etablieren. Nächster Schritt sind weitere Rodungsarbeiten sowie Oberbodenarbeiten. Anschließend wird autochtones Saatgut eingesät. Die Fertigstellung ist bis März 2019 vorgesehen. Es folgt eine drei- bis fünfjährige Fertigstellungspflege. Eine Umsetzung der kompletten Ausgleichsmaßnahme vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist artenschutzrechtlich eigentlich nicht erforderlich, da der vorgezogene Ausgleich für Nahrungshabitate bei den europäisch geschützten Arten nicht vorgesehen ist, außer wenn der Verlust von Nahrungshabitaten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population einer Art führt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Aufgrund des o.g. Zeitplanes ist voraussichtlich dennoch gesichert, dass die Ausgleichsmaßnahmen (ohne Fertigstellungspflege) vor Rechtskraft durchgeführt worden sind. Im Umweltbericht wurde diesbezüglich auch eine Eingriffszuordnung auf die einzelnen Bauvorhaben mit dem jeweils erforderlichen Ausgleichsbedarf dargestellt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Bebauung in der Ochsenau durch den Fachbereich Naturschutz hat im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung zügig zu erfolgen. Sie ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens.

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

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 19.01.2016

Wie die pers. Rücksprache am 14.1.2016 ergeben hat, ist Ihnen im Hinblick auf das geplante „Grüne Zentrum“ nicht bekannt, dass die gegenüber der geplanten Ausfahrt des „Grünen Zentrums“ in die Kreisstraße 14 einmündende Privatstraße auch von der Handwerkskammer als Zu- und Abfahrt zum Parkplatz der Handwerkskammer genutzt wird. Der Parkplatz ist sehr stark frequentiert. Ein Großteil der An- und Abfahrten erfolgt über diese Zufahrt. Dabei ist auch der vielbenutzte Geh- und Radweg zu überqueren. Es ist m.E. zu überprüfen, ob die beabsichtigte Verkehrsführung (Abbiegespuren) auch der vorgenannten Problematik gerecht wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotens LAs14/Ein- und Ausfahrt Grünes Zentrum/Abzweig Auloh wurde unter Berücksichtigung des Parkplatzes der Handwerkskammer untersucht. Zugrunde gelegt wurden zum einen die Annahme, dass alle 180 auf dem Parkplatz der Handwerkskammer abgestellten Fahrzeuge morgens und abends diesen Knoten frequentieren (die eigentliche Ein- und Ausfahrt befindet sich allerdings ca. 130 m südlich des Knotens) sowie zum anderen die für die LAs14 ermittelten Verkehrszahlen für den Fall, dass die B15neu an der LAs14 endet (Bezugsfall mit den höchsten Verkehrszahlen). Ergebnis war, dass dieser Knoten auch nach Errichtung der Einrichtungen des Grünen Zentrums weiterhin leistungsfähig bleibt. Lediglich in der Morgenspitze kann es beim Linksabbiegen aus dem Grünen Zentrum auf die LAs14 zu leichten Verzögerungen kommen. Nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2009 erreicht der Knoten für die o.g. Annahmen am Morgen die Qualitätsstufe D (Der Verkehrszustand ist noch stabil) und am Abend die Qualitätsstufe B (Wartezeiten sind gering).

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 26.07.2018 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 26.07.2018 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 3

Landshut, den 26.07.2018  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

