

Bebauungsplan Nr. 09-60, Deckblatt Nr. 13

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

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 14.08.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Ergebnisse der Hydraulischen Untersuchung vom 13.03.2023 zu berücksichtigen, d.h. die Eigentümer sind zu informieren und über das Gefahrenpotential aufzuklären.

Der Eigentümer sollte sich mit seiner Situation auseinandersetzen und Abhilfe schaffen, sofern möglich. Er darf durch die Abhilfemaßnahmen aber keine Verschlechterung Dritter verursachen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung vom 13.03.2023 sowie daraus hervorgehende Gefahrenpotentiale wird im Textteil des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ hingewiesen. Es wird ebenso auf die Notwendigkeit von Abhilfemaßnahmen sowie die Bestimmungen des § 37 WHG, wonach Oberflächenwasserabflüsse nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert werden dürfen, aufmerksam gemacht.

Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 21.08.2024

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese

unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmälern wurden in die Begründung zum Deckblatt Nr. 13 übernommen.

Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 10.09.2024

Abwasser

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baul. Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzl. eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 2 l/s je Grundstück. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Textteil des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ wird darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke im Plangebiet zwar grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser besteht, bei Neubebauungen (einschließlich Ersatzneubauten und Nachverdichtungen) sowie bei Erweiterungen oder Umbauten bestehender baulicher Anlagen (einschließlich befestigter Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jedoch eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren ist (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Auch die weiteren in der Stellungnahme vorgebrachten Anmerkungen wurden in Form eines textlichen Hinweises in das Deckblatt Nr. 13 übernommen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz

Mit Schreiben vom 12.09.2024

Altlasten

Auf dem Grundstück Rosental 9, Fl.-Nr. 481/3, Gemarkung Achdorf, wurde von 1900 bis 1919 eine Lackfarbenfabrik betrieben. Hier wurden vermutlich Harze und Öle verkocht und zur Herstellung von Schwarzlacken und Teerfarben eingeschmolzen. Das Gebäude der Lackschmelzerei wurde bereits 1920 in ein Wohnhaus umgebaut. An der Südseite der Lackschmelzerei (heute Wohnhaus) bestand ein Ablaufgraben, der vermutlich zur Entsorgung/Sammeln für Abfallprodukte genutzt wurde. Es bestand daher ein Anfangsverdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

Die orientierende Altlastenuntersuchung führte die Firma Altlasten & Abfall Consulting G. Seybold im November 2017 aus.

Auf eine vorgesehene Oberbodenprobenahme für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde verzichtet, da der betroffene Bereich komplett mit Müll zugestellt war.

Laut Gutachten wurde in allen untersuchten Bodenproben der damalige bodenschutzrechtlich relevante Hilfwert 1 von Arsen überschritten. Die Eluatuntersuchungen der Arsenproben ergaben bei vier Proben Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung. Da die gemessenen Gehalte gemäß den Angaben aus den „Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns“ Hrsg. LfU, März 2011 im Bereich der Hintergrundwerte von Arsen liegen, kann von einem geogenen Ursprung ausgegangen werden.

Bei einer Bodenprobe wurde der Hilfwert 1 von MKW leicht überschritten. Diese Verunreinigung konnte vertikal abgegrenzt werden. Alle weiteren Parameter sowie das VOC- bzw. SVOC-screening waren unauffällig.

Das Gutachten folgert daher, dass der Gefahrenverdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung im Rahmen dieser Orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ausgeräumt wurde (nach § 3, Abs. 4 BBodSchV [6]). Es sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Dieser Beurteilung schließt sich das WWA Landshut mit Stellungnahme vom 08.05.2020 an:

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für den Verdachtsstandort [...] keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast / Besorgnis einer Grundwassergefährdung ergeben haben und der Anfangsverdacht als ausgeräumt gelten kann. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser sind nach derzeitiger Erkenntnislage keine weiteren Maßnahmen in Form einer

Detailuntersuchung/ Standortsicherung angezeigt. [...]. Daraus resultierend kann die Fläche aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassen werden.“

Hinsichtlich der Analytik-Ergebnissen und der Bodenansprache zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann der Anfangsverdacht zum Wirkungspfad Boden-Mensch nicht konkretisiert werden und kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Die durchgeführten punktuellen Aufschlüssen im Rahmen der Orientierenden Untersuchung haben hinsichtlich der Gesamtfläche stets nur eine begrenzte Aussagekraft, sollten daher bei Erdarbeiten Bodenbereiche erschlossen werden, die hinsichtlich Farbe, Geruch (z.B. aromatischer Geruch, Benzingeruch) oder auf Grund von Beimengungen (z.B. Asphalttschollen, Brandschutt) auffällig sind, ist umgehend das Sachgebiet Umweltschutz zu verständigen (0871 - 88 1600, umweltschutz@landshut.de) und es mit diesem die weitere Vorgehensweise abzuklären. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Gutachten der Orientierenden Untersuchung liegen zur Berücksichtigung mit bei.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945, hier die Luftbilder 4130 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und 4018 (20.04.1945), liegt der Bebauungsplanumgriff außerhalb von bombardierten Bereichen im Landshuter Stadtgebiet.

Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob es für den jeweiligen Bereich anderweitig noch weitere Luftbilder (etwa im Zusammenhang mit anderen Luftangriffen) gibt, die für eine Aussage von Bedeutung sind. Für eine grundstücksbezogene Recherche und Bewertung empfiehlt es sich, Fachfirmen mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Immissionsschutz

Das Planungsvorhaben umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 481/3, 481/4, 481/7, 481/8, 481/9 der Gemarkung Achdorf. Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans 09-60 „Am Birkenberg“, der seit 1976 rechtsverbindlich ist. Anhand der uns vorliegenden Unterlagen (Begründung und Plan vom 28.06.2024) des Deckblatts 13 ist nicht ersichtlich in welche Gebietsart die oben genannten Flurstücke eingestuft werden. Wir gehen davon aus, dass es sich um ein reines Wohngebiet handeln wird. Sollte dem nicht so sein, müssen die unten aufgeführten Auflagen angepasst werden.

Nordöstlich des Planungsvorhabens in ca. 50 m Entfernung liegt die Bahnstecke „Landshut – Neumarkt St. Veit“. Um eine Immissionseinwirkung abschätzen zu können, wurden Daten des GeoPortal.EBA und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 09-14 „Südbahnhof“ herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 40 dB(A) sowie für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) werden an allen Fassaden des Gebäudes Rosental 7 zur Nachtzeit überschritten. Am Gebäude Rosental 8 werden die Orientierungswerte an drei von vier Fassaden ebenfalls zur Nachtzeit überschritten. Laut DIN 18005 ist nachts ab Pegeln über 45 dB(A), auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster, kein ungestörter Schlaf mehr möglich. Aus diesem Grund sind hier aus Sicht des Immissionsschutzes Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativ kann ein schalltechnisches Gutachten erbracht werden, um nachzuweisen, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Sicherheitshalber wurden auch allgemeine Auflagen für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf Dächern hinzugefügt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Alle geräuschemittierenden Anlagenteile, Aggregate und Spielgeräte sind entsprechend dem Stand der Technik zu Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.
- Bei Neu- und Umbauten sind in einem Abstand von bis zu 80 m zur Schienenmitte alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Das Schalldämmmaß der Fassade darf sich durch die Belüftungseinrichtungen nicht verschlechtern. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.
- Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
Immissionsorte im WR:
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 44 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 29 dB(A)
- Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

Hinweis: Die Blendeinwirkungen können durch geeignete Modulausrichtung, Modulneigung und/oder Fabrikat der Module (reflexionsarm) beeinflusst bzw. gewährleistet werden.

Die Beurteilung der Blendeinwirkung erfolgt nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012)

Hinweis:

Alternativ kann mit einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass man den Maßgaben des Immissionsschutzes auch mit geringeren Schallschutzauflagen gerecht wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Altlasten-Thematik wurde in die Begründung eine Passage aufgenommen, wonach im Planungsgebiet bis 1919 eine Lackfarbenfabrik betrieben wurde, was in der Vergangenheit einen unbegründeten Altlastenverdacht aufwarf.

Der Hinweis wonach das Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht Gegenstand von Bombardierungen im 2. Weltkrieg war floss ebenfalls in die Begründung zum Deckblatt Nr. 13 ein.

Zur Untersuchung der immissionstechnischen Auswirkungen seitens der Bahnstrecke Landshut-Neumarkt St. Veit wurde eine explizit auf das Plangebiet bezogene schalltechnische Untersuchung beauftragt, wobei hierin als Beurteilungsgrundlage in

Anlehnung an die Nachbarbebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) angenommen wurde. Der von der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH am 04.04.2025 vorgelegte Ergebnisbericht kommt zu dem Schluss, dass im Planungsgebiet umfassende Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Nach Abstimmung zwischen dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz sowie dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurden die im Gutachten angebrachten Festsetzungsvorschläge in leicht angepasster Form in das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ übernommen. Somit können trotz erheblicher Schallimmissionen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Neben den aus dem Schallgutachten geschlussfolgerten Festsetzungen wurden auch die in der Stellungnahme genannten Festsetzungsvorschläge zum Umgang mit geräuschemittierenden Anlagenteilen, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sowie der Hinweis zur Blendwirkung in das Deckblatt Nr. 13 übernommen.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 13.09.2024

Grundsätzlich besteht mit der Änderung des Bebauungsplans unter Beachtung folgender Anmerkungen Einverständnis. Die bereits existierenden Gebäude sind gemäß der hydraulischen Berechnung des Landshuter Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes bei Starkregen von flächig über den Hang ablaufendem Niederschlagswasser betroffen. Sofern nicht bereits geschehen, sind die Gebäude starkregenangepasst nachzurüsten. Durch die Bebauung und die Schutzmaßnahmen der Gebäude (Objektschutz) dürfen die benachbarten Flurstücke im Falle eines Starkregens nicht zusätzlich mit Niederschlagswasser belastet werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die mit Deckblatt Nr. 13 festgesetzte Baugrenze wurde so gewählt, dass Neubauten im Geltungsbereich möglichst nicht mehr von Sturzfluten betroffen sind.

Darüber hinaus wird im Textteil des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ auf die Ergebnisse des Landshuter Sturzflutrisikomanagement-hingewiesen. Es wird ebenso auf die Notwendigkeit von Abhilfe-/ Schutzmaßnahmen sowie die Bestimmungen des § 37 WHG, wonach Oberflächenwasserabflüsse nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert werden dürfen, aufmerksam gemacht.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
Mit Schreiben vom 17.09.2024

Für die Flurstücke Fl.Nrn. 481/3, 481/4, 481/7, 481/8 und 481/9 der Gemarkung Achdorf ist seit dem 22.03.1976 der Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ rechtswirksam. Dieser setzt für diese Grundstücke „Fläche für Forstwirtschaft“ fest. Der Begründung zum Deckblatt 13 ist allerdings zu entnehmen, dass jedes dieser fünf Grundstücke bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut war. Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Stadt Landshut, beide rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsfläche ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt 13 soll für den Bereich der bestehenden Gebäude Baurecht geschaffen werden.

Durch die geplanten rechtlichen Änderungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Deckblatts 13 ist keine naturschutzfachlich relevante Veränderung der baulichen

Situation im Vergleich zur Bestandssituation ersichtlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es deshalb zum aktuellen Planungsstand keine Anmerkungen. Sofern konkretere Planungen vorliegen, sind diese der unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen. Für konkretere Planungen sind jedoch folgende Anmerkungen zu beachten:

Südlich und östlich an den Geltungsbereich grenzt das amtlich kartierte Biotop LA-0053 „Waldbestand am Buchberg“ an. Bei den Flächen handelt es sich um naturschutzfachlich sehr hochwertige Flächen.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblatts ist eine Störung oder Tötung bzw. eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von geschützten Arten und Lebensräumen wahrscheinlich. Vor der Umsetzung von Bauvorhaben ist deshalb eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände oder Verstöße gegen den Biotopschutz sicher auszuschließen zu können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist relevant, dass sich die GRZ im Vergleich zur Bestandssituation nicht erhöhen soll, um Beeinträchtigungen der direkt angrenzenden Biotopflächen zu verhindern.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Umgriff des amtlich kartierte Biotops LA-0053 „Waldbestand am Buchberg“ wurde nachrichtlich in das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 09-60 „Am Birkenberg“ übernommen. Ebenso wurde ein entsprechender textlicher Hinweis in den Plan aufgenommen, wonach die untere Naturschutzbehörde bei der Umsetzung von Bauvorhaben einzubeziehen ist, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände oder Verstöße gegen den Biotopschutz sicher auszuschließen zu können.

Die im Deckblatt Nr. 13 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 spiegelt den in § 17 Abs 1. BauNVO festgesetzten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wieder und deckt damit die von unterschiedlichen Grundflächen- und Grundstücksgrößen geprägte Bestandssituation in Gänze ab, ohne in Einzelfällen gravierende Beeinträchtigungen in Folge einer überdimensionierten Bebauungen befürchten zu lassen. Die geringfügige Erhöhung der GRZ im Vergleich mit dem Bestand wird als verträglich eingestuft.