



- 1.2 Stadt Rottenburg a. d. Laaber  
mit Schreiben vom 21.02.2011
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 28.02.2011
- 1.4 Agentur für Arbeit Landshut  
mit Schreiben vom 14.03.2011
- 1.5 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 21.03.2011
- 1.6 Gemeinde Kumhausen  
mit Schreiben vom 23.03.2011

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 17.02.2011

Die Fragen der Erschließung und der Tragung der damit verbundenen Kosten wurden im Grundstückskaufvertrag geregelt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Gemeinde Adlkofen  
mit Schreiben vom 24.02.2011

Keine Äußerung/Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 25.02.2011

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als weitere Netzbetreiber wurden die Stadtwerke Landshut, EON Bayern und Kabel Deutschland am Verfahren beteiligt.

2.4 Regierung von Oberbayern  
mit Schreiben vom 01.03.2011

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan zielt auf die Errichtung eines Möbeldiscounters ab.

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen (vgl. Landesplanerische Stellungnahme vom 15.09.2010, Az. 24-8210-allg.).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit Schreiben vom 01.03.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Vilsbiburg  
mit Schreiben vom 01.03.2011

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können. (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Auszug aus dem Stadtratsbeschluss der Stadt Vilsbiburg vom 21.02.2011

a) Stadt Landshut - Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Münchnerau“ durch Deckblatt 2, erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Vorgang: Stadtratsbeschluss vom 20.09.2010

Die Stadt Landshut hat die Einwände der Stadt abgewogen. Die landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von Niederbayern habe ergeben, dass die zulässigen Abschöpfungsquoten eingehalten wurden. Der Flächenverbrauch und die Einhaltung der Klimaschutzziele seien bereits bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Durch das Deckblatt ergäben sich hier keine Änderungen.

Der Stadtrat war mehrheitlich der Meinung, dass die Einwände trotzdem aufrecht erhalten werden sollten, weil durch das Vorhaben ein Kaufkraftschwund in den umliegenden Gemeinden eintritt, auch wenn die zulässigen Abschöpfungsquoten eingehalten werden.

Beschluss: -17 : 3 Stimmen -

Die mit Stadtratsbeschluss vom 20.09.2010 erhobenen Einwendungen gegen das Deckblatt 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Münchnerau“ werden aufrecht erhalten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurden insgesamt 19 umliegende Gemeinden am Verfahren beteiligt. Ein von der Stadt Vilsbiburg vorgetragener zu erwartender Kaufkraftschwund wurde von keinem anderen Beteiligten - auch nicht von direkt angrenzenden Gemeinden - vorgebracht. Die Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten wurde durch die Regierung von Niederbayern bestätigt.

Das vereinfachte Verfahren zur Raumordnung gemäß § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 21 bis 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) wurde von der Regierung von Niederbayern durchgeführt. Durch die landesplanerische Beurteilung vom 22.11.2010 wurde von der Regierung von Niederbayern festgestellt, dass in der Gesamtbetrachtung der in Frage kommenden fachlichen raumordnerischen Belange das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Schreiben eingegangen am 07.03.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 09.03.2011

Keine Äußerung zu Immissionsschutz und Altlasten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Zur in der Ziffer 11. der Satzung genannten Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser machen wir darauf aufmerksam, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob sie eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt zu beantragen.

Zur Ziffer 6.3.1 des Umweltberichts dürfen wir darauf hinweisen, dass Überschwemmungsgebiete jetzt in § 76 (nicht mehr in § 32) Abs. 1 WHG definiert sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Satzung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 11 Festsetzungen zur Behandlung des Dachflächenwassers und unter Ziffer 15 Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung getroffen. Die technischen und rechtlichen Bedingungen sind grundsätzlich vom Bauherrn im Rahmen der Ausführungsplanung eigenverantwortlich zu klären.

In der Begründung unter Ziffer 5.8 wurde ein Hinweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingefügt.

2.9. Agentur für Arbeit Landshut  
mit E-Mail vom 09.03.2011

Bezug nehmend auf Ihre o. a. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass von Seiten der Agentur für Arbeit Landshut mit dem Bebauungsplan Einverständnis besteht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr  
mit Schreiben vom 09.03.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

In der Bausenats-Sitzungsniederschrift vom 28.01.2011 wurden in den Punkten 2.9 und 2.28 die Belange der Feuerwehr berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Regionaler Planungsverband München  
mit Schreiben vom 14.03.2011

Zum geplanten Möbelmitnahmemarkt im Gewerbegebiet Münchnerau der Stadt Landshut hatte sich der Regionale Planungsverband München bereits im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens mit Schreiben vom 21.09.2010 geäußert und aufgrund der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar, dessen Einzelhandelsfunktion aufgewertet und gesichert werden soll (RP 14 B IV Z 2.5.2.5.), sollte die Stellungnahme der Stadt Moosburg jedoch besonders beachtet werden. Mit Schreiben vom 27.09.2010 hatte die Stadt Moosburg gegen den geplanten Möbelmarkt ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Da sich die Planung seither nicht wesentlich geändert hat, sind auch weiterhin gegen den Bebauungsplan Nr. 10-104/1 aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes München keine grundsätzlichen Bedenken veranlasst.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 17.03.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 IHK Niederbayern, Passau  
mit Schreiben vom 17.03.2011

1. Bestimmung des Projekts

Der Möbel- und Einrichtungsmarkt Poco beabsichtigt im Gewerbegebiet „Münchnerau - Westliche Fuggerstraße - Bereich West“ in Landshut eine weitere Filiale mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.500 qm zu errichten.

Im Einzelnen ist für die Verkaufsfläche folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

A. Kernsortiment

- Wohnmöbel, Schlafmöbel, Kleinmöbel, Badmöbel, Esszimmermöbel, Küchen, Kinderzimmer	4.400 qm
- Teppiche, Teppichböden, Tapeten, Farben, Lacke	1.140 qm
- Aktionsfläche	150 qm

B. Randsortiment

- Heim- und Haustextilien	280 qm
- Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik	220 qm
- Haushaltswaren	100 qm
- Elektroinstallationsmaterial, Lampen und Leuchten	130 qm
- Klein elektrogeräte	80 qm

Hieraus ergibt sich eine gesamte Verkaufsfläche von 6.500 qm. Davon entfallen 5.690 qm auf das Kernsortiment und 810 qm auf das Randsortiment.

2. Standort des Projekts

Der Standort Landshut ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das geplante Projekt mit den vorgesehenen Sortimenten dieser Zielrichtung entspricht.

Da die geplanten Sortimente geeignet sind, die im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Zielvorstellungen für ein Oberzentrum zu verwirklichen, ist insoweit eine Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des Standortes Landshut nach ihrer zentrenhierarchischen Gliederung festzustellen.

3. Orientierung am Verflechtungsbereich

In unserer Stellungnahme treffen wir eine Unterscheidung zwischen dem Kern- und dem Randsortiment. Als Einzugsgebiet für diese Sortimente kommt unseres

Erachtens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels der Stadt Landshut in Betracht. Das Einzugsgebiet umfasst nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 30.06.2010 rund 332.700 Einwohner.

#### 4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

##### 4.1 Kernsortiment

Unter Einbeziehung verschiedener Einzelhandelsdaten gehen wir davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für das Kernsortiment eines Möbelmarktes bei 288 Euro pro Jahr liegen. In dem angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 95,8 Millionen Euro. Für einen Möbelmitnahmemarkt erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 1.150 Euro pro Jahr als realistisch. Unter dieser Annahme ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 5.690 qm eine Raumleistung von rund 6,5 Millionen Euro pro Jahr. Setzt man diesen Wert in Relation zum im Einzugsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial, ergibt sich eine Kaufkraftbindung von 6,8 Prozent. Diese Kaufkraftabschöpfung scheint uns im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

##### 4.2. Randsortiment

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für das Randsortiment eines Möbelmarktes bei ca. 50 Euro pro Jahr liegen. In dem angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von rund 3,2 Millionen Euro. In einem Möbelmitnahmemarkt wie Poco erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 1.150 Euro pro Jahr als realistisch. Bei einer Verkaufsfläche von 810 qm ergibt sich unter dieser Annahme eine Raumleistung von rund 931.500 Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

#### 5. Funktionsfähigkeit des gelegenen zentralen Ortes und der benachbarten zentralen Orte

Das geplante Vorhaben soll im Gewerbegebiet „Münchnerau - Westliche Fuggerstraße - Bereich West“ in Landshut verwirklicht werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Standortwahl dazu beitragen kann, die Tendenzen der Verlagerung etablierter Geschäfte vom Stadtkern hin zu diesem Standort weiter zu verfestigen. Die geplanten Sortimente sind grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen.

#### 6. Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen sind wir der Ansicht, dass das Oberzentrum Landshut als Standort für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Auch das örtliche IHK-Gremium Landshut hat hinsichtlich des Bauvorhabens keine Bedenken oder Einwände vorzubringen. Ergänzend hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass die mit der Stadt Landshut und dem Einrichtungsmarkt Poco abgestimmte Flächennutzung, die auch unseren Berechnungen zugrunde liegt, eingehalten werden sollte. Ebenso möchten wir anmerken, dass letztlich der Stadtrat über das geplante Vorhaben zu entscheiden hat.



Beschluss: 9 : 0

Von der umfangreichen positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als Oberzentrum ist Landshut geeigneter Standort für Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Sortimentsgestaltung. Im Hinblick darauf wurde von der Regierung von Niederbayern im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass der Makro- und der Mikro-Standort den landesplanerischen Zielvorgaben entsprechen.

Die Einhaltung der abgestimmten Flächennutzung wird vom Amt für Bauaufsicht überwacht.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 21.03.2011

Mit Schreiben vom 15.02.2011 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o. g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 21.03.2011

Wir lehnen das vorliegende Bauvorhaben ab. Die grünordnerischen Maßnahmen genügen nicht den Anforderungen eines gut durchdachten Konzeptes. Die vorgesehene Begrünung der Fassaden im Norden und Westen ist nicht ausreichend. Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen festzusetzen nicht alternativ wie unter Punkt 12.1 der Satzung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes geht auch eine Änderung der Festsetzungen bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung einher. Dachbegrünung auf Flachdächern ist zwar festgesetzt, kann aber durch Photovoltaikanlagen ersetzt werden. Die lufthygienisch positive Wirkung des grünen Daches entfällt damit.

Gleichzeitig wird aber die Fassadenbegrünung durch die Festsetzung 100 % Begrünung für siedlungsrandseitige Fassaden statt ursprünglich 50 % im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, verdoppelt. Damit kann ein Teil der Gebäudebegrünung, die auf dem Dach entfällt über die zusätzliche Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Entscheidend für die Lufthygiene ist aber auch, dass Photovoltaikanlagen in hohem Maße zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beitragen und damit ebenfalls einen sehr wichtigen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Unter kleinklimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten sind beide Festsetzungen, sowohl die Dachbegrünung als auch die Photovoltaikanlagen gleichermaßen sinnvoll, so dass auch eine Maßnahme durch die andere ersetzt werden kann.

Dachbegrünung führt zur Wasserrückhaltung auf den Dächern und über Wasserverdunstung wieder zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Kompensatorisch für diesen Verlust wirkt wiederum die Fassadenbegrünung, die über die Blattmasse ebenfalls zur Wasserverdunstung beiträgt. Im Übrigen geht das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf nicht verloren, weil es auf den Dächern gesammelt, in Versickerungsflächen auf den Grünstreifen des Privatgrundstückes geleitet und dort in das Grundwasser bzw. in das Weiherbachtal gelangt.

Die getroffenen Festsetzungen für das SO in der 2. Änderung des Bebauungsplanes führen im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu keiner weiteren Beeinträchtigung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Fassadenbegrünung der West – und Nordseite des geplanten Gebäudes wurde in der Satzung unter Ziffer 13.1 festgesetzt. Danach sind 100 % der siedlungsrandzugewandten Seite zu begrünen. Ziel dieser grünordnerischen Festsetzung ist eine Kompensation der gelben Fassadenfarbe der künftigen Bebauung (Corporate Identity der Firma Poco) in Richtung der angrenzenden Grünzone und der westlichen Haupteinfahrt.

#### 2.16 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 21.03.2011

Abwasser / Gas-Wasser-Bäder / Verkehrsbetriebe / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

Beschluss: 10 : 0

### III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - Westlich Fuggerstraße - Bereich West“ vom 07.04.1995 i.d.F. vom 16.05.1997 - rechtsverbindlich seit 27.04.1998 - einschließlich Deckblatt Nr. 1 vom 24.07.1998 i.d.F. vom 16.10.1998 - rechtsverbindlich seit 14.12.1998 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.07.2010 i.d.F. vom 28.01.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 28.01.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 08.04.2011

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

