

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 15.03.2013

- Betreff: Bebauungsplan Nr. 10-105 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße"
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - III. Weiterführung des Teilbereiches Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße / Teilbereich 1"
  - IV. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig

mit --- gegen --- Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.08.2004 bis einschl. 03.09.2004 zum Bebauungsplan Nr. 10-105 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 15.03.2013:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.09.2004, insgesamt 48 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 10 Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Zweckverband zur Wasserversorgung der Isargruppe 1, Ohu mit Schreiben vom 28.07.2004
  - 1.2 Bezirksfinanzdirektion Landshut mit Schreiben vom 28.07.2004

- 1.3 Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung, Landshut  
mit Schreiben vom 29.07.2004 (Eingangsstempel)
- 1.4 Gewerbeaufsichtsamt Landshut  
mit Schreiben vom 02.08.2004
- 1.5 Landwirtschaftsamt Landshut  
mit Schreiben vom 02.08.2004
- 1.6 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit Schreiben vom 02.08.2004
- 1.7 Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz  
mit Schreiben vom 04.08.2004
- 1.8 Markt Altdorf  
mit Faxschreiben vom 12.08.2004
- 1.9 Bayerngas GmbH, München  
mit Faxschreiben vom 17.08.2004
- 1.10 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern, Passau  
mit Faxschreiben vom 26.08.2004

Beschluss: 9 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 22 Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Baureferat / Amt für Stadtentwicklung -  
mit Schreiben vom 27.07.2004

Der o.g. Bebauungsplan ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachdem der bestehende Flächennutzungsplan durch den Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ersetzt wird, sind die darin enthaltenen Darstellungen zu berücksichtigen.

- 1. Bereits im bestehenden Flächennutzungsplan wird das Gewerbe- und Industriegebiet durch Nord-Süd-gerichtete Grünzäsuren strukturiert. Diese Gliederung wurde im Vorentwurf nochmals deutlicher dargestellt. Die Entwicklung und Stärkung dieser Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung sollte im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.
- 2. Das vorhandene Schienennetz in der Stadt ist grundsätzlich dazu geeignet, auch einen Stadtbahn-ähnlichen Verkehrsaustausch innerhalb der Stadt und mit den Umlandgemeinden zu ermöglichen. Neben einem tragfähigen Betreiberkonzept ist auch die Festlegung von Haltepunkten notwendig. Der Flächennutzungsplan stellt aus diesem Grund mehrere neue Bahnhaltepunkte dar, unter anderem im Gewerbegebiet Münchnerau. Zur langfristigen Sicherung eines schienengebundenen Nahverkehrs sollte eine entsprechende Fläche für den Haltepunkt sowie für ein P + R-System im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und erfüllt die Anforderungen an das Entwicklungsgebot.

Die Weiherbachtalaue als zentrale Grünschneise in Ost-West-Richtung erfüllt darüber hinaus Funktionen als Flutgerinne, Retentionsraum und Ausgleichsfläche. Die angelagerten gewerblichen Bauflächen werden durch Auffüllung hochwasserfrei.

Das Konzept entwickelt die Struktur des bestehenden Gewerbegebiets fort. Die Nahtstelle zwischen beiden Gewerbegebieten bildet eine Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung, innerhalb derer eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer die gewerblichen Bauflächen an einen möglichen Haltepunkt einer künftigen Stadtbahn anbindet. Der Bahnhaltepunkt ist auch für den motorisierten Individualverkehr mit zugehörigen geplanten Stellplatzanlagen und das Busliniennetz mit einer geplanten Haltestelle angebunden.

2.2 Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd,  
Altdorf  
mit Schreiben vom 28.07.2004

---

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zum Anschluss des Planbereichs an das Telekommunikationsnetz ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

Einzelheiten hierzu und zu Ihrer Planung können wir Ihnen erst nach Erstellen unserer Ausführungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen.

Wir bitten Sie, das Ressort Produktion Technische Infrastruktur mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme unter folgender Anschrift

Deutsche Telekom AG, T-Com  
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd  
Produktion Technische Infrastruktur 22  
Bernsteinstraße 17

84032 Altdorf

zu informieren.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans mit Erläuterungsbericht sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch das Tiefbauamt der Stadt Landshut. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird sichergestellt, das Ressort Produktion Technische Infrastruktur rechtzeitig vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert.

Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss an die Deutsche Telekom gesandt.

2.3 Landratsamt - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 30.07.2004

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zum o.g. Vorhaben bestehen seitens des Gesundheitsamtes Landshut keine Einwände, sofern die hygienisch relevanten Punkte wie z.B. die Trinkwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Müll- und Abfallentsorgung einschließlich des Sondermülls, auf die für die Stadt Landshut übliche Art und Weise geregelt sind.

Andere Auflagen oder Empfehlungen, die sich künftig als erforderlich erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Müll- und Abfallentsorgung einschließlich des Sondermülls, wird auf die für die Stadt Landshut übliche Art und Weise geregelt.

2.4 E.ON Netz GmbH, TK-Service Landshut  
mit Schreiben vom 03.08.2004

Wir weisen darauf hin, dass das Baugebiet von unserem LWL-Erdkabel, in HDPE-Rohr verlegt, durchquert wird. Die Lage des Kabels ersehen Sie aus den beiliegenden Plänen, es ist darin rot eingezeichnet. Die Verlegung erfolgte 1998 im Zuge von Kabelverlegearbeiten der Stadtwerke Landshut und wurde zum Teil auch von diesen ausgeführt.

Das Kabel ist mit wichtigsten europaweiten Daten-Fernverbindungen beschaltet und verbindet das Umspannwerk Altdorf mit unserer Hauptstelle Landshut in der Luitpoldstraße.

Bei eventuell nötig werdenden Umlegearbeiten benötigen wir eine Mindestvorlaufzeit von 12 Wochen.

Außerdem bitten wir im Falle von Erschließungsmaßnahmen bei Kreuzungen oder Näherungen, uns vor Beginn der Arbeiten darüber in Kenntnis zu setzen.

Im beschriebenen Bereich sind keine Leitungsverlegungen geplant. Es bestehen unsererseits somit keine Einwände zum Vorhaben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lage des LWL-Erdkabels wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen und zeichnerisch dargestellt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch das Tiefbauamt der Stadt Landshut. Bei erforderlichen Umlegearbeiten wird die E.ON Netz GmbH, TK-Service Landshut rechtzeitig vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert.

Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss an die E.ON Netz GmbH, TK-Service Landshut gesandt.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Traunstein  
mit Schreiben vom 04.08.2004

Für die Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-105 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße“ der Stadt Landshut bedanken wir uns.

Die Entscheidung über die Erschließung des o.g. Gewerbegebietes mit Breitbandkabel haben wir, wie telefonisch mit Ihnen am 04.08.2004 besprochen, für das Jahr 2006 vorgemerkt. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns über Änderungen und Termine weiter informieren.

Da wir nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten handeln und investieren müssen, ist ein Komplettausbau durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG mit allein eigenen finanziellen Mitteln in den meisten Fällen leider nicht möglich. Wir erlauben uns daher, der Stadt Landshut ggf. ein Angebot zur Versorgung mit Kabelanschluss zu übersenden.

Ihre Ansprechpartnerin, Mitarbeiterin, steht für weitere Auskünfte und Informationen gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihren Anruf. Selbstverständlich ist auch ein persönliches Gespräch in Ihrem Hause möglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wird die technische Infrastruktur weitgehend durch die Stadtwerke der Stadt Landshut gesichert. Es bleibt der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG unbenommen Breitbandkabel im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu verlegen, die Konditionen unter denen das erfolgen kann sind im Vorfeld zu klären.

Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Landshut für einen Komplettausbau durch die Kabel Deutschland kommt nicht in Betracht.

2.6 Stadt Landshut - Bauaufsichtsamt -  
mit Schreiben vom 06.08.2004

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Ziffer 2.3.1 der Satzung ist wohl umzuformulieren:

Die Bauweisefestsetzung erfolgt nach § 22 Abs. 1 BauNVO, andere Gebäudelängen wären abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO festzusetzen bzw. ausnahmsweise zuzulassen.

Eine Festsetzung „angrenzend an die St 2045“ mag etwas zu ungenau definiert sein. Es wird vorgeschlagen hier konkrete Bauzonen zu benennen.

Ziffer 3.1

Es sollte genau nachvollziehbar definiert werden, wie die Traufständigkeit bei Mehrfacherschließungen passieren soll.

Ziffer 3.3.1

Die etwas pauschale Festsetzung „je Gebäude einheitliche Dachdeckung“ sollte modifiziert werden für den Fall unterschiedlicher Dachformen innerhalb eines Gebäudekomplexes (Wechsel zw. Pult- und Flachdach).

### Ziffer 3.3.3

Sollte modifiziert werden auf ein technisch erforderliches Maß.

### Ziffer 4

Werbeanlagen, erstes Wort muss „An“ heißen.

Es wird hier darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen unter Geltung des Art. 63 genehmigungsfrei sind; bei Nichteinhaltung entsprechender Festsetzungen sind isolierte Befreiungen zu beantragen.

Für freistehende Werbeanlagen gibt es keine entsprechende Festsetzung. Sie wären somit innerhalb der Baugrenzen unbeschränkt. U.E. sollte hier zur Klarheit eine generelle Festlegung erfolgen.

Begründung:

#### Ziffer 4.2.1.2

Die Parzellierungsvorschrift ist in den Festsetzungen nicht enthalten, die Formulierung (wie auch die Ausnahme davon) unverständlich.

Die Formulierung zu den Abstandsflächen ist unrichtig. Festzusetzen ist die Anordnung i.S. 7 (1) BayBO, letzter Teilsatz: „...es sie denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften (meint 6 (4+5))“ an.

Der Verweis in der Begründung auf Art. 6 ist erfolglos.

#### Ziffer 4.2.1.3

Auf auszugweise Benennung der heute gültigen Stellplatzrichtwerte kann verzichtet werden.

Der Stellplatznachweis mit der 20/80 %-Regelung muss in die Festsetzungen eingearbeitet werden.

U.E. sollte „Gewerbe“ genauer definiert werden, denn auch Handel ist „Gewerbe“. Nach bisheriger Praxis sollte der Handel jedoch 100 % auf dem Grundstück nachweisen.

Stellungnahme Brandschutz:

I. Aktenvermerk:

Löschwasserbedarf:

Grundschatz:

Der erforderliche Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sicherzustellen.

Objektschutz:

Zusätzliche Löschwasservorhaltungen die sich aus der Anwendung von Sonderbauverordnungen ergeben bleiben der Beurteilung im jeweiligen Bauantragsverfahren vorbehalten.

BayBO Art. 15 Abs. 3

Falls für die Nutzungseinheiten in den Gebäuden der 2. Rettungsweg zur Personenrettung nur über eine für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle führt, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

Hinweis:

Hinsichtlich zulässiger Gebäudelängen bis zu 100 m und mehr sind die Brandschutznachweise im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet, die Anregungen wurden in Satzung und Begründung eingearbeitet.

2.7 DB Energie GmbH, Bahnstromfernleitungen, München  
mit Schreiben vom 06.08.2004

Nach Erhalt der Unterlagen am 29.07.2004 (Eingangsstempel) zum o.g. Bebauungsplan, teilen wir Ihnen als Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) fristgemäß Folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromfernleitungen - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft.  
Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung. Der Bestand der Bahnstromfernleitung muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein.
2. Die Leitungstrasse wurde nach DB Energie-Unterlagen in den Lageplan Maßstab 1:1000 eingezeichnet. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Die Schutzstreifenbreite der o.g. Bahnstromfernleitung beträgt 2 x 30 m.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.  
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
4. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromfernleitung mit Lkw muss jederzeit gewährleistet sein.
5. Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an den Erdungsanlagen gehen zu Lasten des Veranlassers.
6. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.  
Unumgängliche Ausnahmeregelungen sind der DB Energie rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.
7. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von Mastmitte aus dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran schließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Unumgängliche Ausnahmeregelungen sind der DB Energie rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

8. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens kann nur im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeit zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die nach der sechszwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromfernleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Die zur Stellungnahme zugeleiteten Planunterlagen werden unter Beachtung vorgenannter Punkte mit Zustimmung zurückgereicht.

Wir empfehlen eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromfernleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvorahnfrage bei der DB Energie.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan sowie Angaben der NN-Höhen zum geplanten Bauwerk beinhalten.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bestand der 110-kV-Bahnfernstromleitungen ist gewährleistet. Die gewerblichen Bauflächen sind aus Gründen der Hochwassersicherheit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans aufzufüllen. Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets zu ermöglichen sind Umbaumaßnahmen an den Leitungstrassen erforderlich. Zu diesen Zweck wurde im Auftrag der Stadt Landshut im Jahr 2008 eine Machbarkeitsstudie zum Umbau der 110-kV-Bahnstromleitungen Nr. 410 Rosenheim – Landshut und Nr. 415 Pfrombach – Landshut von der SAG GmbH Leitungsbau erstellt. Daraus ergeben sich folgende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes im Bereich der beiden Bahnstromleitungen:

Im Zuge der Anpassungen im Bereich der 110 kV Bahnstromleitung Pfrombach-Landshut wurden die bisher überspannten Bauflächen im Nordwesten der gewerblichen Bauflächen (GE 9) zurückgenommen und im Gegenzug die Bauflächen im Nordosten (GE 10) vergrößert.

Im nördlichen Geltungsbereich findet eine Erhöhung von drei Masten auf 42 m bzw. 39 m statt, um eine Unterbauung in diesen Bereichen (GE 4 und GE 6) zu ermöglichen.

Im Bereich des Trassenverlaufs der 110 kV Bahnstromleitung Rosenheim-Landshut fällt der bisherige Bereich GE 14 weg und die Bereiche GE 13 und GE 15 werden so verkleinert, dass die Gewerbeflächen außerhalb des 30 m-breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung liegen.

Im nördlichen Geltungsbereich werden zwei Masten auf 48 m bzw. 42 m erhöht, um auch hier eine Unterbauung der Bahnstromleitung zu ermöglichen.

Bei den Änderungen im Bebauungsplan wurden dabei ebenfalls berücksichtigt, dass für alle Maststandorte auch in Zukunft die Standsicherheit gewahrt bleibt, eine Bebauung im Radius von 9,00 m um den Mastmittelpunkt nicht möglich ist, dass die Zufahrten zu den Masten für 3-achsige Lkws durch ausreichend dimensionierte Schleppkurven gewährleistet sind und dass im Bereich der Leitungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen keine Gehölze gepflanzt werden, deren Wuchshöhe 3,50 m überschreitet.

Die sich aus den Leitungstrassen ergebenden technischen Anforderungen wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

## 2.8 DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilien Management, Regensburg mit Schreiben vom 09.08.2004

Zu o. g. Bauleitplanung der Stadt Landshut nehmen wir Stellung wie folgt:

Der Planungsbereich verläuft direkt angrenzend an die zweigleisige, elektrifizierte Hauptbahn München - Regensburg, ca. von Bahn-km 73,247 bis 74,448 rechts der Bahn.

In diesem Streckenabschnitt befinden sich zwei technisch gesicherte Bahnübergänge.

- Bü in Bahn-km 73,268 „Anlage Siebensee“, Moosstraße
- Bü in Bahn-km 74,112 „Anlage Unterwerk“, Töginger Str.

**Bahneigener Grundbesitz**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde im nordwestlichen Bereich das bahneigene Flurstück Nr. 536 / 2 überplant.

Bei den Grundstücken der DB AG handelt es sich um planfestgestellte Bahnanlagen („Betriebsanlagen der Eisenbahn“) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG v. 01.01.1994) welche in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Alle Grundstücke der DBAG sind deshalb grundsätzlich nach Anlage 5.2.1 PlanzV auszuweisen und entsprechend darzustellen, sofern nicht im Einzelfall der Ausweisung einer anderen baulichen Nutzung durch die DBAG zugestimmt wurde und die Entwidmung als Bahnanlage durch das Eisenbahnbundesamt (EBA München) vorliegt.

Wir weisen darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist in jedem Fall rechtswidrig.

Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn - Bundesamt; in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch Beschluss vom 05.10.90, Az 4 B 1.90; vgl. auch Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az 14 B 88.2428).

Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Entwidmungserklärung seitens des Eisenbahn - Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Entbehrliehkeitsprüfung, erfolgen. Der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Bayern, Arnulfstr. 27, 80335 München, Tel. 089 / 1308 - 6821 ist rechtzeitig ein entsprechender Kaufantrag vorzulegen.

Ansonsten wäre die überplante DB-Fläche aus dem BP herauszunehmen.

#### Abstandsflächen

Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Bahngrund hin, sind grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmeregelungen hierzu sind nur nach Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.

#### Einfriedungen

Künftige Baugrundstücke im Geltungsbereich, die an Grundstücke der DG AG angrenzen, sind längs der Bahnlinie durch geeignete und wirksame Maßnahmen so einzufrieden, dass ein gewolltes oder unbeabsichtigtes Betreten oder Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

#### Entwässerung

Bestehende bahneigene Entwässerungsvorrichtungen wie z. B. Gräben, Rinnen, Durchlässe etc. dürfen in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet und zum Versickern gebracht werden. Falls diesbezügliche Absichten bestehen, ist der DB Netz AG, Immobilienmanagement, Richelstr. 3, 80634 München ein Antrag auf Gestattung mit hydraulischer Berechnung zur Prüfung und ggf. Gestattung vorzulegen.

#### Beleuchtung / Werbeflächen

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

#### Emissionen

Gemäß § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen eine verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt.

Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn AG und den mit ihr verbundenen Konzernunternehmen nicht durchgeführt.

Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.

Zur konkreten Ermittlung der vorhandenen Lärmsituation bedarf es einer genauen Untersuchung, die Aufgabe des Planers ist.

Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, N-S-V 1, Richelstraße 3, 80634 München, Tel. 089 / 1308 - 72140 angefordert werden.

#### Allgemeines

Nach Art. 5 des Eisenbahnneordnungsgesetzes sind wir verpflichtet, die Betriebssicherheit unserer Anlagen zu gewährleisten. Es wird im Einzelfall deshalb auch notwendig, Maßnahmen außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen.

Zur Freihaltung von Signalsichten und der Sicht auf die Bahnübergänge oder bei Umsturz- oder Bruchgefahr müssen Bäume, Sträucher und Hecken, die nicht in einem entsprechenden Abstandsbereich von Gleisen und sonstigen Betriebsanlagen stehen, kurzfristig beseitigt werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen daher so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

#### Baugenehmigungen

Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen entlang der Bahneigentumsgrenzen sind der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Bayern, Arnulfstr. 27, 80335 München, jeweils zur Stellungnahme vorzulegen.

Hierbei erfolgt dann auch eine zwingend notwendige Überprüfung hinsichtlich evtl. betroffener bahneigener Kabellagen / Sparten.

Falls die Aufstellung und der Betrieb eines Hochbaukranes neben Gleisanlagen der DB AG vorgesehen ist, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 4 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Bei Vorhaben, wo das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung (mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Bauvorhaben) mind. 8 Wochen vor Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG, NL Süd,

Anlagenmanagement Nordbayern, N.BA-S-L2 S7, Äußere - Cramer - Klett - Straße 3, 90489 Nürnberg eingehen.

Rückfragen hierzu, sind zu richten an die Tel. Nr. 0911 / 219 - 3516, Fax - 2104.

Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1 : 1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Umgriff des Bebauungsplans wurde dahingehend modifiziert, dass das bahneigene Flurstück Nr. 536 / 2 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Der Abstand der geplanten Bepflanzung mit Sträuchern im Norden des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse hin, ist mit 15 m-Abstand zum Gleiskörper ausreichend groß. Allen weiteren Anregungen wird im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen:

- Entwässerung
- Beleuchtung / Werbeanlagen
- Emissionen / Lärmgutachten
- Bepflanzungen
- Baugenehmigungen

#### 2.9 E.ON Bayern AG, Kundencenter Altdorf mit Schreiben vom 11.08.2004

Zum Entwurf des Bebauungsplanes für ein neues, großes Gewerbegebiet im Stadtteil Münchnerau nehmen wir wie folgt Stellung:

An der nordwestlichen Planungsbereichsgrenze ist ein 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Zu Ihrer Information haben wir eine Plankopie beigelegt.

Die innerhalb des geplanten Gewerbegebietes bestehenden Gebäude werden von uns über 0,4-kV-Niederspannungserdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Hierzu haben wir ebenfalls eine Plankopie beigelegt. Wir bitten Sie, uns über alle mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben im Bereich dieser Kabel zu informieren und gegebenenfalls Planauskunft in unserem Zeichenbüro in Altdorf einzuholen.

Im Übrigen wird der Planungsbereich von den Stadtwerken Landshut, wie in der Begründung vermerkt, mit elektrischer Energie versorgt.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten Sie um Übersendung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurde das 20-kV-Mittelspannungserdkabel in der örtlichen Darstellung übernommen.

2.10 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit Schreiben vom 11.08.2004

Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 sicherzustellen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundsatz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

2.11 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 13.08.2004

Die Ausweisung des Gewerbegebietes am Oberzentrum Landshut entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Es wird allerdings auf das Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP B VI 2.8 (sowie Anhang 11) hingewiesen. Danach sollen im großen Verdichtungsraum München und im angrenzenden Umland des Flughafens gewerbliche Siedlungsflächen grundsätzlich nur ausgewiesen werden, wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf der selben Planungsebene (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den mit den neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen. Aus diesem Grunde ist dieses Ziel noch thematisch zu behandeln.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei dem sog. „Harmonisierungsgebot“ handelt es sich um einen Grundsatz der Landesplanung, der unter der Nummer B VI 2.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 zu finden ist.

Das „Harmonisierungsgebot“ gilt zwar nach wie vor für den großen Verdichtungsraum München, jedoch wurde gegenüber dem LEP 2003 das „angrenzende Umland des Flughafens“ aus der Regelung herausgenommen, d.h. der räumliche Geltungsbereich auf den großen Verdichtungsraum München beschränkt.

Der Ministerrat hat am 22.05.2012 den Entwurf einer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) beschlossen. Das „Harmonisierungsgebot“ wird in seinem räumlichen Geltungsbereich auf den großen Verdichtungsraum München beschränkt und statt wie bisher als Ziel als Grundsatz bestimmt, um den erforderlichen Entscheidungsspielraum bei speziell gelagerten Einzelfällen zu bieten.

2.12 Stadt Landshut - Stadtvermessungsamt -  
mit Schreiben vom 20.08.2004

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Bebauungsplan Nr. 10-105 „Gewerbegebiet an der Fuggerstraße“ kann aufgrund der eigentumsrechtlichen Struktur nur über ein Baulandumlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB analog zum Gewerbegebiet Münchnerau realisiert werden. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen.

1. Flurstück 644, Gemarkung Münchnerau entspricht der Hälfte des Weiherbaches. Dieser Anteil steht im Eigentum der Uferflurstücke und kann im Verfahren nur geregelt werden, wenn das Flst. 644 in dem Bebauungsplan Nr. 10-105 mit einbezogen wird. Gegebenenfalls wäre das Flst. 644 aus dem Bebauungsplan 10-104/1 nachträglich auszugliedern.
2. In der Darstellung des Bebauungsplanes ist der Durchlass des Weiherbaches in den Franzosengraben nicht ersichtlich. Um eigentumsrechtlich den Sachverhalt lösen zu können, ist eine entsprechende Darstellung erforderlich.
3. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind gem. der Begründung unter Nr. 19.2 mit der Böschungssignatur umgrenzt. Im Bereich östlich der Fuggerstraße sind jedoch auch Ausgleichs- und Ersatzflächen vorgesehen, die in der derzeitigen Darstellung keine Umgrenzung besitzen.
4. Im Bereich der Jenaerstraße, Bauzone 3, G1, befindet sich der südwestliche Bereich der privaten Grünfläche im Böschungsfuß. Diese Darstellung wäre entsprechend der Grundstücksgrenze zu korrigieren.
5. Die öffentliche Grünfläche entlang des Franzosengrabens im Bereich östlich Fuggerstraße, Bauzone 1, G1 hat eine äußerst ungünstige Form, weil sie sich noch in dreieckiger Form nach Süden entlang der Fuggerstraße erstreckt. Eine analoge Ausgestaltung zum Bereich westlich der Fuggerstraße wäre wünschenswert.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet, die Anregungen wurden in Satzung und Begründung eingearbeitet. Das Umlegungsverfahren wird nach Billigungsbeschluss eingeleitet.

Zu 1.)

Das Flurstück 644, Gemarkung Münchnerau wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist die Erschließung und Baugebietsentwicklung in 2 Abschnitten nördlich und südlich des Weiherbaches geplant.

Zu 2.)

Der Mündungsbereich des Weiherbaches in den Franzosengraben ist in der Überarbeitung des Bebauungsplankonzepts festgesetzt. Die Öffnung des Franzosengrabens zur geplanten Grünfläche entlang des Weiherbachs erfolgt im Zuge des zweiten Realisierungsabschnittes.

Zu 3.)

Alle Ausgleichs- und Ersatzflächen sind mit einer T-Linie zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Zu 4.)

Die privaten Grünflächen wurden entsprechend den Grundstücksgrenzen angepasst.

Zu 5.)

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geändert.

## 2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 21.08.2004

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Es sollte in den textlichen Hinweisen auf die Nutzung von Sonnenenergie hingewiesen werden.

Berechnungen zur Eingriffsregelung und die Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen sind noch zu erarbeiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berechnet und in den geänderten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit der "Kleinen Novelle" des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) wurden diese Regelungen im Wesentlichen in die §§ 44 und 45 der Neufassung übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Die Prüfung, ob einem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wird in Bayern als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – bezeichnet.

Diese erfordert eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der von dem Vorhaben betroffenen Tierarten und ihrer Lebensräume, um überprüfen zu können, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall werden nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landshut und dem Büro Wartner & Zeitler nur die Arten Rebhuhn, Feldlerche, Schlingnatter, Zauneidechse und Biber bezüglich der Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit von Verbotstatbeständen geprüft.

Die saP ist als eigenständiges Planwerk zu betrachten. Die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Wirksamkeit bei Baubeginn), wurden in den Umweltbericht integriert.

2.14 Stadt Landshut - Baureferat - Tiefbauamt / Projektgruppe 2 -  
mit Schreiben vom 23.08.2004

Zum o.g. Bebauungsplan möchten wir folgendermaßen Stellung nehmen:

1. Straßenbau / Verkehrstechnik:

- a) Wegeverbindung Töginger Straße - Bahnübergang - Am Unterwerk  
Im Beb.-Plan sind hierfür keine Aussagen getroffen worden, ob diese Verbindung aufgelassen wird oder anderweitig weitergeführt wird, wir verweisen dazu auf den Beschluss Nr. 9 des Bausenates vom 16.07.2004.
- b) Wegeverbindung Moosstraße - Bahnübergang  
Im Beb.-Plan ist diese Verbindung an das geplante Wegenetz anzubinden, wir verweisen dazu auf den Beschluss Nr. 9 des Bausenates vom 16.07.2004.
- c) westlicher Fuß- und Radweg Bereich Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Straße  
Der geplante westliche Fuß- und Radweg hat an der Nordseite des Kreisverkehrs an der Ludwig-Erhard-Straße keine Verbindung nach Westen (Richtung „Burgfriedensäule“), diese ist zu ergänzen.
- d) Anbindung der Müller-Armack-Straße  
Die Anbindung der Müller-Armack-Straße bzw. der Umbau oder die Auflassung der Wendeanlage soll im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.
- e) Fuggerstraße  
An der Fuggerstraße, im Bereich der Einmündung aus der Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße ist der Kreuzungsbereich dementsprechend ggf. auch mit Linksabbiegespuren neu zu gestalten. Dieser Bereich sollte ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10-105 sein.
- f) Fuß- und Radwegbreiten im Bereich der Brücke über den Franzosengraben  
Nördlich der zukünftigen Straßenbrücke über den Franzosengraben weist der geplante Fuß- und Radweg vor und nach den Parkbuchten eine Breite bis zu 10 m auf. Die Regelbreite von 3,5 m wurde weit überschritten, wir schlagen eine Reduzierung des Querschnittes oder eine entsprechende Platzgestaltung vor.
- g) Fuß- und Radweg nördlich Theodor-Heuss-Straße  
Gegenüber der Satzung zum Beb.-Plan Nr. 10-105 unter Punkt 16.2 soll die Wegedecke des nördlichen Fuß- und Radweges entlang der Theodor-Heuss-Straße in bituminöser Bauweise ausgebildet werden. Dieser Fuß- und Radweg ist eine Hauptverbindung zwischen Münchnerau und Stadt Landshut.
- h) Theodor-Heuss-Straße  
Der Beb.-Plan Nr. 10-105 beinhaltet Teile der Theodor-Heuss-Straße. Aus unserer Sicht ist es hierbei erforderlich auch das Straßenbauamt Landshut als Baulastträger der Staatsstraße St 2045 zu beteiligen.

2. Wasserwirtschaftliche Würdigung:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Auf das Schreiben zum Retentionsraum vom 18.08.2004 wird verwiesen. Das Wasserrechtsverfahren für den Weiherbach ist bereits abgeschlossen. Für die Isar ist dagegen noch das notwendige Verfahren durchzuführen.

Wir bitten Sie deshalb, zu gegebener Zeit zur Abstimmung auf das Tiefbauamt zuzukommen.

### 3. Brückenbau:

Das geplante neue Brückenbauwerk über den Franzosengraben liegt genau im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Steges. Eine Verbreiterung und Tonnageerhöhung des bestehenden Bauwerkes ist schwierig. Wahrscheinlich müsste somit die relativ neue vorhandene Brücke (Baujahr 1994) abgebrochen werden. Da dies unwirtschaftlich ist, wird seitens des Tiefbauamtes vorgeschlagen, den bestehenden Steg als Fuß- und Radwegbrücke zu nützen und die Straßenbrücke entsprechend lagemäßig zu verschieben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1a)

Die Töginger Straße wird im südlichen Bereich (zwischen Jenaer Straße und Planstraße A) aufgelassen, nördlich der Planstraße A bleibt die Töginger Straße in ihrem Trassenverlauf zum Bahnübergang erhalten.

Zu 1b)

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich in Richtung Osten erweitert um die künftige Wegeverbindung zwischen Moostraße, Bahnübergang und Planstraße A zu regeln. Ergänzend hierzu wurde eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Für einen möglichen Bahnhofpunkt zur Anbindung des Gewerbegebietes an das Schienennetz und die zugehörigen Park und Ride -Anlagen.

Zu 1c)

Die Verbindung von der Nordseite des Kreisverkehrs an der Ludwig-Erhard-Straße nach Westen wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.

Zu 1d)

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich in Richtung Westen vergrößert, somit liegt die Wendeanlage nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-105.

Zu 1e)

Die Linksabbiegespur wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Zu 1f)

Beim überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde die Breite des geplanten Fuß- und Radweges im Bereich der Brücke über den Franzosengraben modifiziert.

Zu 1g)

Der Fuß- und Radweg nördlich der Theodor-Heuss-Straße wurde bereits mit einer Wegedecke in bituminöser Bauweise realisiert.

Zu 1h)

Das Staatliche Bauamt Abteilung Straßenbau wurde bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert und hat mit Schreiben mit Schreiben vom 08.09.2004 Anregungen mitgeteilt.

Zu 2.)

Zur Einleitung des Wasserrechtsverfahrens wurden Übersichtslagepläne mit Darstellung des bisherigen, vorläufig gesicherten sowie des künftigen Überschwemmungsgebiets im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets angefertigt, die an das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt weitergeleitet wurden.

Bei der aktuellen Planung hat sich gegenüber der ursprünglichen Deichlösung aus dem Jahre 2004 aufgrund von neuen Überlegungen die Linienführung für die hochwasserfreie Fläche geändert.

Unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitung und des Abflussquerschnitts unter der Flutmuldenbrücke ergibt sich eine sinnvolle hochwasserfreizulegende Fläche mit ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Dabei geht durch die notwendige Aufschüttung ein Retentionsraum von ca. 44.000 m<sup>3</sup> verloren.

Durch Abgrabungen der restlichen Fläche neben der Flutmulde bis auf Flutmuldeniveau könnte maximal ca. 57.000 m<sup>3</sup> Retentionsraum der Isar gewonnen werden. Aus Kostengründen würde jedoch eine Abgrabung lediglich bis zum Ausgleich des verlorenen Retentionsraumes von 44.000 m<sup>3</sup> ausreichen. Der exakte Nachweis für den Ausgleich ist in diesem Fall bei der Bauausführung zu erbringen.

Zu 3.)

Die Anregung wurde so in den geänderten Bebauungsplanentwurf übernommen.

## 2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 24.08.2004

Einwendungen:

Teile des Bebauungsgebietes befinden sich in Überschwemmungsgebiet der Isar im Bereich der Flutmulde. Die Stadt Landshut (Baureferat) hat mit dem WWA Gespräche geführt, um den hier betroffenen Bereich durch eine Deichbaumaßnahme zu schützen bzw. das Gelände bis zum Anschluss an den Deich auf die Höhe der Deichkrone aufzufüllen. Der entsprechend verlorengelende Hochwasserrückhalteraum ist auszugleichen. Für diese Maßnahme ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens (Gewässerausbau) vereinbart worden.

Rechtsgrundlagen:

§ 32 Abs.2 WHG, siehe auch VGH-Urteil vom 27.04.2004, keine Bauleitplanung im (faktischen) Überschwemmungsgebiet

Möglichkeiten der Überwindung:

U.E. ist vor der Ausweisung des Bebauungsplanes die wasserrechtliche Grundlage zu schaffen (siehe dazu auch die Besprechungsnotiz zum 17.05.03). Für den Bereich nördlich der St 2045 wird ein Freibord von min. 50 cm über dem maßgeblichen Wasserspiegel bei dem Bemessungshochwasser von 1.300 m<sup>3</sup>/s (400 m<sup>3</sup>/s in der Flutmulde) empfohlen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für das Bebauungsgebiet ist ein Gesamtentwässerungskonzept zu erstellen. Dieses ist mit dem Amt für technischen Umweltschutz abzustimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine direkte Einleitung in den Weiherbach auszuschließen ist. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen sollte entsprechend der Regeln der Technik versickert werden. Das einschlägige Merkblatt M 153 und das Arbeitsblatt M 138 sind dabei zu beachten. Die Randbedingungen für eine genehmigungsfreie Versickerung sind aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht eingehalten, deshalb ist beim Ordnungsamt die notwendige wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

**Oberflächengewässer:**

Der Weiherbach ist zum größten Teil ein Trockengraben und dient dem Hochwasserabfluss. Zum Weiherbach ist ein Pufferstreifen freizuhalten. Außerdem sind in der Weiherbachaue in Zusammenhang mit der geplanten Auffüllung laut Entwurfsplanung vom 23.07.2004 31.000 m<sup>3</sup> Rückhalteraum zum Retentionsraumausgleich vorgesehen. Der Stadt liegen die entsprechenden Planunterlagen vor.

Der Mittelgraben wird beseitigt, ist aber in den textlichen Darlegungen nicht aufgeführt. Es dürfte sich um einen Trockengraben mit einem Einzugsgebiet von ca. 15 ha handeln und ist demnach von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Vom Planer ist sicherzustellen, dass die Oberflächenentwässerung weiterhin sichergestellt wird.

**Altlasten:**

Vor Baubeginn ist die Altlastensituation zu klären.

**Grundwasser:**

Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, so ist vor Baubeginn die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuhalten.

**Wassergefährdende Stoffe:**

Werden bei Neuansiedelungen von Industrie- oder Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 BayWG ist zu beachten.

**Beschluss: 9 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Einleitung des Wasserrechtsverfahrens wurden Übersichtslagepläne mit Darstellung des bisherigen, vorläufig gesicherten sowie des künftigen Überschwemmungsgebiets im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets angefertigt, die an das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt weitergeleitet wurden.

Bei der aktuellen Planung hat sich gegenüber der ursprünglichen Deichlösung aus dem Jahre 2004 aufgrund von neuen Überlegungen die Linienführung für die hochwasserfreie Fläche geändert.

Unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitung und des Abflussquerschnitts unter der Flutmuldenbrücke ergibt sich eine sinnvolle hochwasserfreie Fläche mit ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Dabei geht durch die notwendige Aufschüttung ein Retentionsraum von ca. 44.000 m<sup>3</sup> verloren.

Durch Abgrabungen der restlichen Fläche neben der Flutmulde bis auf Flutmuldeniveau könnte maximal ca. 57.000 m<sup>3</sup> Retentionsraum der Isar gewonnen werden. Aus Kostengründen würde jedoch eine Abgrabung lediglich bis zum Ausgleich des verlorenen Retentionsraumes von 44.000 m<sup>3</sup> ausreichen. Der exakte Nachweis für den Ausgleich ist in diesem Fall bei der Bauausführung zu erbringen.

**Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das mit Stand 2004 erarbeitete Konzept der Oberflächenwasserbeseitigung ist aufgrund des nicht erfolgten Dammschlusses der Flutmulde in der damaligen Form nicht mehr umzusetzen. Deshalb ist es nötig ein neues Konzept zu erarbeiten und ein wasserrechtliches Verfahren bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Das Konzept muss noch durch ein entsprechendes Planungsbüro erarbeitet werden und wird von den Stadtwerken beauftragt.

**Zum Thema Oberflächengewässer:**

Pufferstreifen entlang des Weiherbaches sind durch die Festsetzung von Ausgleichflächen die gleichzeitig den Rückhalteraum zum Retentionsraumausgleich darstellen und sich beiderseits des Weiherbaches befinden, sichergestellt.

Bezüglich des Mittelgrabens ist festzuhalten, dass eine Erhaltung aus planerischen Gründen (u.a. verläuft eine der öffentlichen Straßen im Bereich des Mittelgrabens) nicht möglich war. Dem Umstand wird aber in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auch durch einen hohen Faktor ausreichend Rechnung getragen; der durch die Überbauung des Mittelgrabens entstehende Eingriff wird also in ausreichender Weise ausgeglichen.

**Zum Thema Altlasten:**

Die Flächen wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im zweiten Weltkrieg wurde v.a. im Zusammenhang mit der Bombardierung des Hauptbahnhofes in Teilbereichen bei der Luftbildauswertung Bombenkrater und Blindgängerverdachtsflächen festgestellt. Eine Kampfmittelsondierung hat stattgefunden.

Grundsätzlich ist jedoch der jeweilige Grundstücksbesitzer für notwendige Maßnahmen zur Entmunitonierung zuständig. Dies wird auch in die Begründung entsprechend aufgenommen.

**Zum Thema Grundwasser:**

Um die gewerblichen Bauflächen hochwasserfrei zu realisieren wird das Gelände auf eine Höhe von mindestens 392,20 ü.N.N aufgeschüttet. Dies entspricht laut Bodengutachten des Büros Geoplan dem maßgebenden 100-jährigen Hochwassers. Für Bauvorhaben ist es daher möglich, dass eine Grundwasserhaltung notwendig wird. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis eingearbeitet, falls im Rahmen der Realisierung eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte.

**Zum Thema wassergefährdende Stoffe:**

Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt.

2.16 Stadt Landshut - Ordnungsamt -  
mit Schreiben vom 26.08.2004

Gegen die geplanten Festsetzungen bestehen seitens des Ordnungsamtes, SG Wasserrecht, grundsätzlich keine Einwände.

Wir weisen auf Folgendes hin:

1. Lage im Überschwemmungsgebiet der Isar

Entsprechend der uns vorliegenden Überschwemmungsgebietsermittlung des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt der östlich der Fuggerstraße gelegene Bebauungsplanbereich im Überschwemmungsgebiet der Isar.

Wir nehmen daher wie folgt Stellung:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich östlich der Fuggerstraße im Überschwemmungsgebiet der Isar. Zum Hochwasserschutz wird durch den Satzungsentwurf eine Auffüllung auf die Höhe 394,50 m ü.NN vorgegeben.

Die Hochwasserfreilegung des Überschwemmungsgebietes der Isar bedarf der Planfeststellung gemäß § 31 Abs. 2 WHG. Art. 83 des Bay. Wassergesetzes regelt

das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren. Gem. Art. 83 Abs. 3 BayWG i.V.m. Anlage II 1. Teil Ziffer 13.13 ergibt sich die Erforderlichkeit eine UVP über eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Grundsätzlich müssen gem. § 32 Abs. 2 WHG Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als bestehende Rückhaltegebiete erhalten werden. Im Planfeststellungsverfahren ist darzulegen, welche überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Überbauung der o.g. Rückhalteflächen rechtfertigen.

## 2. Kanalisation im Gewerbegebiet Münchnerau

Mit Bescheid vom 01.06.1999 / 14.07.1999 wurde die vorübergehende Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Münchnerau in den Weiherbach / Franzosengraben bis zur Inbetriebnahme eines Regenwassersammlers, über den Oberflächenwasser über ein vorgeschaltetes Absetz- und Rückhaltebecken direkt in die Pfettrach erfolgen kann, wasserrechtlich erlaubt.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Neuerschließung zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser rechtzeitig über ein vorgeschaltetes Absetz- und Rückhaltebecken direkt in die Pfettrach geleitet werden kann und der Überlauf in den Weiherbach nicht weiter beaufschlagt wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Zur Einleitung des Wasserrechtsverfahrens wurden Übersichtslagepläne mit Darstellung des bisherigen, vorläufig gesicherten sowie des künftigen Überschwemmungsgebiets im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets angefertigt, die an das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt weitergeleitet wurden.

Bei der aktuellen Planung hat sich gegenüber der ursprünglichen Deichlösung aus dem Jahre 2004 aufgrund von neuen Überlegungen die Linienführung für die hochwasserfreie Fläche geändert.

Unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitung und des Abflussquerschnitts unter der Flutmuldenbrücke ergibt sich eine sinnvolle hochwasserfreizulegende Fläche mit ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Dabei geht durch die notwendige Aufschüttung ein Retentionsraum von ca. 44.000 m<sup>3</sup> verloren.

Durch Abgrabungen der restlichen Fläche neben der Flutmulde bis auf Flutmuldeniveau könnte maximal ca. 57.000 m<sup>3</sup> Retentionsraum der Isar gewonnen werden. Aus Kostengründen würde jedoch eine Abgrabung lediglich bis zum Ausgleich des verlorenen Retentionsraumes von 44.000 m<sup>3</sup> ausreichen. Der exakte Nachweis für den Ausgleich ist in diesem Fall bei der Bauausführung zu erbringen.

Zu 2.)

Das mit Stand 2004 erarbeitete Konzept der Oberflächenwasserbeseitigung ist aufgrund des nicht erfolgten Dammschlusses der Flutmulde in der damaligen Form nicht mehr umzusetzen. Deshalb ist es nötig ein neues Konzept zu erarbeiten und ein wasserrechtliches Verfahren bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Das Konzept muss noch durch ein entsprechendes Planungsbüro erarbeitet werden und wird von den Stadtwerken beauftragt.

2.17 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle  
Landshut  
mit Schreiben vom 30.08.2004

---

Aus dem Planungsgebiet sind uns bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Es gibt jedoch Hinweise, dass hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und uns daher unbekanntes Bodendenkmäler vorhanden sein könnten. Wir bitten daher, uns vom Beginn der Erdarbeiten im Planungsgebiet zu verständigen, damit wir bei Gelegenheit durch eine Fachkraft die entstehenden Erdaufschlüsse auf archäologische Denkmäler hin überprüfen können. Ferner verweisen wir auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Abs. 2 DSchG: 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

2.18 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut  
mit Schreiben vom 02.09.2004

---

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband dürfen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:

In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird unter Punkt 1.1. u.a. aufgeführt, dass gewerbliche Grundstücke im Bereich der Stadt Landshut nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Diese Aussage ist so nicht zutreffend.

Im Bereich der Stadt Landshut und ihrem Umfeld ist ein ausreichendes bis überreichliches Angebot an Gewerbeflächen vorhanden. Sowohl bei den in der Vergangenheit ausgewiesenen Flächen im Bereich des neuen Schlachthofes wie auch auf dem ehemaligen Kasernengelände sind jederzeit gewerbliche Flächen für die Wirtschaft vorhanden und zu erwerben. Gleiches trifft für die Nachbargemeinden rund um Landshut zu. Darüber hinaus sei erwähnt, dass es einen erheblichen Leerstand an

Gewerbeobjekten im Bereich der Stadt Landshut gibt. Das geplante Gewerbegebiet soll insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerräumlichkeiten etc. beinhalten. Für all diese Bereiche sind im Bereich der Stadt Landshut jederzeit Objekte zu finden, da erhebliche Leerstände zu verzeichnen sind. Gleiches gilt für Verkaufsflächen. Es wäre im Bereich der Stadt Landshut sinnvoller, vorhandene nicht genutzte Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zuzuführen und so dem Grundsatz für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden treu zu bleiben. Die geplante Überbauung von 62 ha Brutto- bzw. Nettobaufläche 39 ha hat exzessiven Charakter und widerspricht dem Landesplan der Stadt Landshut, in dem ein schonender Umgang und zurückhaltender Verbrauch an natürlichen Ressourcen zugrunde gelegt wurde. Es wird daher gefordert, die Planung zu überdenken und allenfalls auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Jahr 1994 wurde von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut - Münchnerau erstellt.

Diese Rahmenplanung sah bereits die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes Münchnerau vor. Die Entwicklung begann mit dem westlichen Bereich bis 2004, durch die zunehmende Bebauung der gewerblichen Bauflächen hat sich die Situation verschärft. Die bislang unbebauten Flächen werden als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgehalten.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält zu dem Thema folgende Ziele: Raumnutzungskonflikte, auch bzgl. der gegenseitigen Beeinträchtigung von Wohn- und Gewerbenutzungen sollen abgebaut bzw. verhindert werden. Die Aktivierung von Leerständen im Innenbereich birgt die Gefahr, diese Beeinträchtigungen zu erhöhen. Daher sind diese nur eingeschränkt möglich und für die vorhandenen Bedarfe langfristig nicht ausreichend. Außerdem sind großflächige Gewerbebetriebe in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung auszuweisen. Größere Flächen stehen im Innenbereich nicht oder nur sehr eingeschränkt für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Also sind Flächen hierfür außerhalb des Innenbereiches zu schaffen, was im Rahmen dieses Bebauungsplanes auch getan wird. Die schnelle Verkehrsanbindung zur Autobahn spricht ebenfalls für diesen Standort. Insofern folgt die vorliegende Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes soll entsprechend den Bedarfen in Abschnitten realisiert und mit dieser Ausweisung mittel- bis langfristig die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden.

#### 2.19 Stadtwerke Landshut - Bauabteilung - mit Schreiben vom 02.09.2004

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt Stellung:

##### **E-Werk:**

In diesem Gewerbegebiet sind mindestens 5 Trafostationen des E-Werks (Netzstation) notwendig. Daneben werden die größeren Stromkunden (> 300 kW Anschlussleistung) eigene Kunden-Trafostationen benötigen. Die Platzierung der Netzstationen kann im jetzigen Stadium nur grob erfolgen, da sie insbesondere von Art und Größe der Gewerbebetriebe abhängt.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann lediglich von 3 Netzstationen im Gebiet nördlich und 2 Netzstationen im Gebiet südlich des Weiherbachs ausgegangen werden.

In der Töginger Straße befindet sich eine Kabeltrasse des E-Werks, die das Schalthaus West versorgt. Es wäre vorteilhaft, diese Straße und damit die Kabeltrasse bestehen zu lassen.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Festlegung in der Satzung für die Beseitigung des Dachflächenwasser, Pkt. 12.1, soll folgendermaßen lauten:

„Soweit möglich, sind die anfallenden Dachwässer auf den Privatgrundstücken innerhalb der festgesetzten Grünzäsuren (vgl. 11.2.3) und innerhalb der festgesetzten privaten Ortsrandbereiche unter Wahrung der festgesetzten Gehölzpflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu versickern (z.B. Mulden-Rigolen-System). Ein Notüberlauf in den Grünzonen des Weiherbachs oder in den Oberflächenkanal ist vorzusehen.“

Im Pkt. 6 der Begründung soll der Satz 2 wie folgt lauten:

„Das anfallende Niederschlagswasser kann auch gesammelt und als Brauchwasser (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.“

Als Schlusssatz sollte angefügt werden:

„Alles Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Trennkanalisation einzuleiten.“

**Verkehrsbetrieb:**

Das Baugebiet ist derzeit über die Linie 11 „Alter Viehmarkt - Löschenbrand“ mit Endstation „An der Flutmulde“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bei einer weiteren Entwicklung dieses Gewerbegebietes ist diese Anbindung unzureichend. Es ist geplant, bei Bedarf diese Linie über die Pfettrach-Brücke, die Jenaer Straße und die Fuggerstraße bis zur Prof.-Schott-Straße auszuweiten.

Aus den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Jenaer Straße zur Pfettrach-Brücke hin durch eine Wendeanlage abgeschlossen werden soll. Es ist deshalb darauf hinzuwirken, dass über die Wendeanlage hinausgehend eine für den Linienbetrieb geeignete Verbindung zur Straße „An der Flutmulde“ offen gehalten wird.

**Gas-Wasserwerk/Bäder:**

Nimmt ohne Erinnerung Kenntnis.

mit Schreiben vom 15.09.2004:

Mit Schreiben vom 02.09.04 haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung beim Planaufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes Stellung bezogen.

Die darin enthaltene Stellungnahme des E-Werkes wird nun nachträglich mit folgendem Wortlaut ergänzt:

Ergänzend zum Punkt 2 der Stellungnahme vom 02.09.2004 weisen wir nochmals auf die gemäß beiliegendem Lageplan bestehende Kabeltrasse in der Töginger Straße und deren Bedeutung für die Stromversorgung des dort ansässigen Betriebes und den Landshuter Westen hin.

Diese Leitungstrasse, die uns übrigens mit Schreiben vom 13.03.1997 vom Planungsamt vorgegeben wurde, muss unbedingt erhalten bleiben und ihre Zugänglichkeit sichergestellt werden.

Zu diesem Zweck ist ein 6 m breiter Streifen entweder durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern oder an die Stadtwerke zu verkaufen.

Entlang des Franzosengraben befindet sich ebenfalls eine Leitungstrasse gemäß beiliegendem Lageplan mit Fernmeldeleitungen und Leerrohren der OBAG (jetzt e-on) und dem Elektrizitätswerk der Stadtwerke Landshut.

Diese Leitungstrasse muss ebenfalls erhalten und zugänglich bleiben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Zum Thema E-Werk:**

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurden entlang der Erschließungstrassen Standorte für Trafostationen festgesetzt.

Die Töginger Straße bleibt nur im nördlichen Teil, ab dem geplanten Wendehammer erhalten, die Kabeltrasse bleibt jedoch bestehen und wird als Leitungstrasse mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan gesichert.

**Zum Thema Abwasserbeseitigung:**

Die Anregung wurde so im Wortlaut in die Satzung übernommen.

**Zum Thema Verkehrsbetrieb:**

Bereits derzeit hat die Jenaer Straße eine direkte Verbindung über die Pfettrach zur Offenbachstraße. Diese bleibt anknüpfend an die geplante Wendeanlage am Ende der Jenaer Straße erhalten.

**Zum Thema Gas-Wasserwerk/Bäder:**

Die Töginger Straße bleibt nur im nördlichen Teil, ab dem geplanten Wendehammer erhalten, die Kabeltrasse bleibt jedoch bestehen und wird als Leitungstrasse mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan gesichert.

2.20 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz - mit Schreiben vom 02.09.2004

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Der Bebauungsplan entspricht den bisherigen grünordnerischen Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Münchnerau. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die nachfolgenden Punkte noch zu beachten und zu berücksichtigen.
2. Bei dem Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Baugebiet > 10 ha). Die UVP ist allerdings Teil der sowieso erforderlichen Umweltprüfung und des Umweltberichts.
3. In der Satzung ist auf die Baumschutzverordnung zu verweisen. Die wenigen vorhandenen markanten Einzelbäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden.
4. Der geplante Fuß- und Radweg im Westen liegt teilweise auf der Ausgleichsfläche für das angrenzende Einzelhandelsgroßprojekt. Aus grünordnerischer Sicht sollte die Baugebietsabgrenzung parallel zum

Sondergebiet geführt werden. Ein paralleler Abschluss wäre auch bei den beiden Baugebietsbereichen im Osten mit dem Fuß- und Radweg zu prüfen. Hierbei könnte ein Teilbereich eines kartierten Biotops erhalten bleiben.

5. Der Teilbereich östlich der Fuggerstraße liegt im Überschwemmungsgebiet der Isar und der Flutmulde. Grundsätzlich sind solche Gebiete von Bebauung frei zu halten und es dürfen keine Auffüllungen und Abgrabungen stattfinden. Die Bebaubarkeit dieses Teilbereiches ist deshalb noch zu klären.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.)

Der Umweltbericht wurde vom Büro Wartner & Zeitzler erstellt und ist Teil der Verfahrensunterlagen.

Zu 3.)

Der Hinweis auf die Baumschutzverordnung wurde in die Begründung eingearbeitet. Soweit möglich bleiben markante Einzelbäume erhalten und sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zu 4.)

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde der geplante Fuß- und Radweg außerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche des VEP 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ geführt. Die Konzeption für das Gewerbegebiet Münchnerau basiert auf einem Planungsraster von 25 x 25 m, das sich orthogonal zu den Erschließungstrassen entwickelt und die Ränder des Baugebiets definiert. Biotop noch klären!!

Zu 5.)

Der Geltungsbereich für das Planungsgebiet östlich der Fuggerstraße wurde bis zum Gewässerrand der Pfettrach erweitert, die gewerblichen Bauflächen wurden aus Gründen der Wirtschaftlichkeit angepasst an den Trassenbereich der 110 kV-Hochspannungsleitung Rosenheim – Landshut der Deutschen Bahn. Für diesen Bereich sind wie im gesamten Gewerbegebiet Auffüllungen zur Sicherheit der Hochwasserfreihaltung erforderlich, der Retentionsraumausgleich erfolgt östlich der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Abgrabungen. Im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens wird das neue Überschwemmungsgebiet, außerhalb der bebaubaren Bereiche festgelegt.

## 2.21 Straßenbauamt Landshut mit Schreiben vom 08.09.2004

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen sind Teile der Staatsstraße 2045, der Theodor-Heuss-Straße, die im Planungsbereich für die Stadt Landshut die Funktion eines Autobahnzubringers zur Bundesautobahn A 92 erfüllt. Für die Einbeziehung des Straßengrundstückes besteht keine Notwendigkeit, weil die St 2045 auf der Grundlage eines bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses gebaut wurde und somit mittels eigener planungsrechtlicher Sicherung hergestellt wurde.

Sollte allerdings beabsichtigt sein, mit der Überplanung des Straßengrundstückes die Voraussetzung für eine dichte, alleeartige Bepflanzung des Straßenzuges mit Hochstämmen schaffen zu wollen, so müssen wir dieser Zielsetzung widersprechen.

Die im Plan dargestellten Baum-Standorte können an der als „freie Strecke“ vorhandenen St 2045 schon aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht akzeptiert werden. Dabei geht es nicht um eine geringe Anzahl von Bäumen sondern auf einem Abschnitt von nur 600 m um über 130 Eschen, die beidseits der Staatsstraße in unmittelbarer Fahrbahnnähe (Abstand rund 3 m) und in einer ungewöhnlichen Dichte mit einem Abstand von 7,50 m geplant wären. Grundsätzlich soll nach den neueren Erkenntnissen aus der Verkehrssicherheitsarbeit an der „freien Strecke“ der überörtlichen Straßen für Hochstämme ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist deshalb die Pflanzung von Hochstämmen auf den Straßenböschungen der St 2045 praktisch ausgeschlossen.

Wir bitten, das am Rande des Planungsgebietes liegende Straßengrundstück der St 2045 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Hilfsweise wäre es allenfalls akzeptabel, wenn der vorhandene Bestand der Straßenbepflanzung (Büsche, Sträucher, Heister u. dergl.) im Bebauungsplan dargestellt würde.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Langfristig wird auch südseitig des Autobahnzubringers eine bauliche Entwicklung im Bereich Münchnerau-Siebensee stattfinden. Die Charakteristik der Theodor-Heuss-Straße würde dadurch grundlegend verändern und zur Stadtstraße entwickeln. Die Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Münchnerau sah für die Theodor-Heuss-Straße eine beidseitige straßenbegleitende alleeartige Bepflanzung vor, die diesen Umstand Rechnung trägt. In Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst und auf eine Einbeziehung der Straßengrundstücke der St 2045 verzichtet.

## 2.22 Stadt Landshut - Amt für technischen Umweltschutz - mit Schreiben vom 09.09.2004

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Satzung in Punkt 5.1 fehlt vor dem Wort „ausgeschlossen“ das Wort „nicht“.

Im überplanten Gebiet befinden sich die Wohnnutzungen Im Moos 15 bis 15 b. Hinsichtlich des Lärmschutzes liegt hier der Schutzanspruch eines Mischgebietes vor. Durch den östlich des Geltungsbereiches ansässigen Betrieb besteht bereits eine Lärmvorbelastung für das östlich angrenzende Wohngebiet.

Den entsprechenden Gewerbeflächen kann bezüglich der zulässigen Lärmemissionen nur ein Teilkontingent zugewiesen werden.

Die jeweils zulässigen Teilkontingente sind durch ein Gutachten zu ermitteln und den Gewerbeflächen zuzuweisen.

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs lagen Ende des zweiten Weltkrieges Bombenkrater vor. Das geht aus den Luftbildern der Alliierten hervor (Nr. 3001, 3002 und 3018). Die Bilder liegen zur Einsichtnahme beim Vermessungsamt und beim Amt für techn. Umweltschutz auf.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lärmproblematik wurde im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens zur

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10-105 „Gewerbegebiet – An der Fuggerstraße“ vom 22.12.2006 überprüft. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Eine Kampfmittelsondierung hat stattgefunden. Grundsätzlich ist jedoch der jeweilige Grundstücksbesitzer für notwendige Maßnahmen zur Entmunitionierung zuständig. Dies wird auch in die Begründung entsprechend aufgenommen.

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

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

### 1. Einwender 1 mit Schreiben vom 17.08.2004

Als Eigentümer der betroffenen Grundstücke Flur-Nrn. 577, 2480 und 2472 der Gemarkung Landshut erhebe ich Einwendungen gegen den vorgesehenen Bebauungsplan.

1. Für die Planung ist aus meiner Sicht keinerlei Bedarf erkennbar. Schon beim bestehenden Gewerbegebiet steht vieles leer. Aus diesen Gründen ist keinerlei Bedarf nach weiteren Gewerbegebieten gegeben.
2. Ich betreibe in Landshut einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, wobei hier 13 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche bewirtschaftet werden. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um Ackerland mit einer Größe von insgesamt 2,07 ha. Dies entspricht 16 % meiner landwirtschaftlichen Nutzfläche. Auf die Weiterbewirtschaftung dieser Flächen bin ich für die Aufrechterhaltung meines Betriebes existenziell angewiesen. Ich werde mich daher mit allen Mitteln gegen die Beplanung mit einem Gewerbegebiet zur Wehr setzen.
3. Ich mache auch darauf aufmerksam, dass die Zufahrt zu meinem Grundstück Flur-Nr. 577 über die Pfettrachbrücke weiterhin gewahrt werden muss. Es darf nicht passieren, dass die Brücke für den landwirtschaftlichen Verkehr wegen des Bebauungsplanes gesperrt wird.
4. Ich darf auch darauf hinweisen, dass mein Vater am 25.09.1990 in einem Tauschvertrag (URNr. 2217 des Notars Dr. Wolfgang Ring) mit der Stadt Landshut eine Vereinbarung getroffen hat. In Ziff. XVI dieses Vertrages ist Folgendes geregelt: „Falls in einem Bebauungsplan im Grundstück Flur-Nr. 577 der Gemarkung Altdorf ein Weg oder eine Straße festgesetzt wird, verzichtet die Stadt Landshut auf eine zwangsweise Durchsetzung einer Besitzeinweisung und des Erwerbsanspruches dieser Flächen.“

Diese vertragliche Bestimmung betrifft auch die jetzige Planung. Auf einer Einhaltung dieser Verzichtserklärung werde ich auf jeden Fall bestehen.

Zusammengefasst verlange ich, dass meine Grundstücke Flur-Nrn. 577, 2480 und 2472 aus der Planung herausgenommen bleiben.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.:

Im Jahr 1994 wurde von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut - Münchnerau erstellt.

Diese Rahmenplanung sah bereits die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes Münchnerau vor. Die Entwicklung begann mit dem westlichen Bereich bis 2004, durch die zunehmende Bebauung der gewerblichen Bauflächen hat sich die Situation mittlerweile verschärft. Die bislang unbebauten Flächen werden als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgehalten.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält zu dem Thema folgende Ziele: Raumnutzungskonflikte, auch bzgl. der gegenseitigen Beeinträchtigung von Wohn- und

Gewerbenutzungen sollen abgebaut bzw. verhindert werden. Die Aktivierung von Leerständen im Innenbereich birgt die Gefahr, diese Beeinträchtigungen zu erhöhen. Daher sind diese nur eingeschränkt möglich und für die vorhandenen Bedarfe langfristig nicht ausreichend. Außerdem sind großflächige Gewerbebetriebe in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung auszuweisen. Größere Flächen stehen im Innenbereich nicht oder nur sehr eingeschränkt für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Also sind Flächen hierfür außerhalb des Innenbereiches zu schaffen, was im Rahmen dieses Bebauungsplanes auch getan wird. Die schnelle Verkehrsanbindung zur Autobahn spricht ebenfalls für diesen Standort. Insofern folgt die vorliegende Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms. Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes soll entsprechend den Bedarfen in Abschnitten realisiert und mit dieser Ausweisung mittel- bis langfristig die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden.

Zu 2.:

Mit Schreiben des Landwirtschaftsamts Landshut vom 01.12.2004 wurde bestätigt, dass der Betrieb über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 15,3 ha verfügt. Aufgrund der geringen Produktionsausstattung liegt der Betrieb im unteren Bereich von Haupterwerbsbetrieben. Der Verlust von 2,07 ha Ackerland entspricht einer Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 13,3 % und führt zu spürbaren Ertragseinbußen.

Es ist aber festzuhalten, dass in der Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird. In diesem wird das vorhandene Grundeigentum neu verteilt, um durch die zukünftigen Grundstückszuschnitte und die Schaffung von Flächen für den öffentlichen Bedarf die Entwicklung des Gewerbegebietes überhaupt erst zu ermöglichen. Im Zuge dessen werden die hier genannten 2,07ha Ackerland auch durch neu zugewiesene Flächen ersetzt, deren Größe – abhängig vom Verlauf des Umlegungsverfahrens – etwa bei 1,4ha liegt. Diese Flächen können auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, da ein Zwang zum Verkauf oder zur Bebauung der Flächen nicht besteht. Sollten danach dennoch existenzbedrohende Härten, die durch die Planung hervorgerufen werden, für den Einwandträger vorhanden sein, kann von der Stadt zusätzlich die Möglichkeit eines Flächentausches geprüft werden, um die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu gefährden.

Zu 3 und 4.:

Für das Gewerbegebiet ist eine abschnittsweise Entwicklung geplant. Der erste Abschnitt erstreckt sich auf die südlich des Weiherbaches und des Franzosengrabens gelegenen Areale, der nördliche Bereich wird erst mittelfristig zur Realisierung kommen, die derzeitige Erschließung bleibt für das Grundstück Fl. Nr. 577 bis dahin unangetastet. Für den Zeitpunkt, ab dem der nördliche Teil mit der Fl.Nr. 577 entwickelt wird, gilt, dass wie unter Punkt 2 bereits erwähnt in der Folge des Bebauungsplanverfahrens ein Umlegungsverfahren durchgeführt und in diesem Zuge der Grundbesitz neu verteilt wird. Die neu zugewiesenen Flächen können über die ebenfalls im Zuge des Umlegungsverfahrens entstehenden Erschließungsstraßen (die Erstellung der jeweiligen Straßen erfolgt im Anschluss an das Umlegungsverfahren) erreicht werden.

In diesem Umlegungsverfahren finden auch vorhandene Belastungen der einzelnen Grundstücke wie in diesem Fall die in der Stellungnahme genannte Vereinbarung unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer entsprechende Berücksichtigung und werden bei der dann stattfindenden Neuverteilung angemessen gewürdigt. Die genannte Vereinbarung und die Tatsache, dass auf der Fl.Nr. 577, Gemarkung Altdorf auch Straßenflächen geplant sind, sind somit wegen der Durchführung eines Umlegungsverfahrens keine sich grundsätzlich widersprechenden Punkte.

Bezüglich der Forderung nach der Herausnahme der Fl.Nrn. 577, 2472 und 2480 ist anzumerken, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen gem. § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen haben. Dies gilt auch für die Wahl des Umgriffs. Für eine isolierte Herausnahme der drei genannten Grundstücke sind allerdings keine

städtebaulichen Gründe zu erkennen. Im Gegenteil: durch die Herausnahme der Grundstücke würde die gesamte städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes (Erschließungssystematik, Anordnung der Bauflächen, Einbindung der vorhandenen Wasserläufe, Grünstruktur) in Frage gestellt werden. Außerdem ist festzuhalten, dass ein Bebauungsplan keine eigentumsrechtliche Wirkung hat, sondern nur bodenordnerische Wirkung. Die Eigentumsverhältnisse werden, wie bereits erwähnt, durch das nachfolgende Umlegungsverfahren neu geordnet. Daher verblieben die Fl.Nrn. 577, 2472 und 2480 im Umgriff des Bebauungsplanes.

### **III. Weiterführung des Teilbereiches Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-105 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ wird verkleinert auf einen südlichen und nordöstlichen Teilbereich.

Der Geltungsbereich wurde in Absprache mit der städtischen Umlegungsstelle verkleinert, weil der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar ist. Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen unter den Bahnstromleitungen kann auf die Höherlegung der Leitungen bis zur Rechtskraft des zweiten Teilbereiches verzichtet werden. Im südlichen Teilbereich wurden die Flächen soweit reduziert, dass die Bahnstromleitung über die künftige Ausgleichsfläche verläuft bzw. im Norden liegen Flächen für die Landwirtschaft unter den Leitungstrassen. Somit ist eine zeitnahe Bebauung eines Großteils der Flächen gewährleistet.

Die Wahl des neu gewählten Geltungsbereiches erklärt sich zudem aus der bereits vorhandenen Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flächen durch die Fuggerstraße, die Jenaer und die Töginger Straße.

Der Geltungsbereich südlich des Weiherbaches bzw. Franzosengrabens bleibt nahezu unverändert, der nördliche Teilbereich wird verkleinert auf den Bereich östlich des Franzosengrabens.

Die Umsetzung bzw. Weiterführung der Planung im Bereich westlich des Franzosengrabens ist für die längerfristige gewerbliche Entwicklung im Landshuter Westen in den nächsten Jahrzehnten vorgesehen.

Der für die Weiterführung vorgesehene Teilbereich erhält die Nr. 10-105/1 und die Bezeichnung „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“.

Beschluss: 8 : 0

#### IV. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 15.03.2013 wird in der Fassung, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat sowie der vorgestellten Modifizierung, gebilligt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 15.03.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 15.03.2013  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

