

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 04.04.2014

- Betreff: Bebauungsplan Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen

beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 bis einschl. 24.01.2014 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014:

- I. **Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB / Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB seitens der berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.01.2014, insgesamt 56 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Agentur für Arbeit Landshut - Pfarrkirchen
mit Schreiben vom 10.12.2013
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.12.2013
 - 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 18.12.2013
 - 1.4 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
mit Schreiben vom 07.01.2014
 - 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 08.01.2014
 - 1.6. Gemeinde Bruckberg
mit Schreiben vom 14.01.2014
 - 1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 21.01.2014
 - 1.8 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 24.01.2014

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Bayernets GmbH, München
mit E-Mail vom 10.12.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH, ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes – wie in den von Ihnen übersandten Planungsunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 PLEDOC GmbH
mit E-Mail vom 10.12.2013

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk AG, Altdorf
mit Schreiben vom 12.12.2013

Mit der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/11 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich I“ besteht Einverständnis.

Im dargestellten Teilbereich I des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG. Des Weiteren ist im beigefügten Auszug aus der Niederschrift der Bausenatssitzung vom 15.11.2013 ersichtlich, dass unsere Stellungnahme zu diesem Verfahren vom 29.04.2013 zur Kenntnis genommen wurde.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Essenbach
mit Schreiben vom 12.02.2013

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen.

Eigene Planungen und Maßnahmen sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -
mit Schreiben vom 16.12.2013

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

Einwendungen: keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

1. Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der

Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt“ über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet durchgehenden 110 kV-Leitung hat der Schutzabstand somit mindestens 3m zu betragen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Eine Kampfmitteluntersuchung und -räumung hat bereits im Jahr 2006 in Teilbereichen des Bebauungsplanumgriffes stattgefunden. Für eine Untersuchung der Restflächen wird zum Ende der Vegetationszeit, wenn die landwirtschaftlichen Flächen abgeerntet sind, eine entsprechende Fachfirma beauftragt.

Zu 2. Ein Hinweis auf die Schutzabstände zu elektrischen Freileitungen wurde in die Begründung unter Ziffer 12 aufgenommen. Der Schutzstreifen von 30 m beiderseits zu den 110 kV-Leitungen ist im Bebauungsplan eingetragen.

2.6 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
mit Schreiben vom 20.12.2013

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes - wie in den von Ihnen übersandten Planungsunterlagen dargestellt - liegen keine Gasleitungen oder Anlagen der Energie Südbayern GmbH. Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass sich nördlich (ca. 20-30 m) von dem Geltungsbereich unsere Erdgas-Hochdruckleitung incl. Steuerkabel befindet. Diese Leitung ist mit einem Schutzstreifen, jeweils 3m links und rechts der

Rohrachse durch Dienstbarkeiten dinglich gesichert. Jeder Gefährdung dieser Leitung ist auszuschließen. Für weitere Fragen steht Ihnen Hr. Majunke unter der Tel.-Nr. 08731-3771-13 gerne zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Gasleitung nördlich der Bahnlinie liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der Bauleitplanung nicht betroffen.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 07.01.2014

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -
mit E-Mail vom 14.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Im südwestlichen Bereich an der Zufahrt zum LA-Park soll eine Tankstelle entstehen. Dieses Objekt benötigt eine gute Sichtbarkeit. Die Grünfläche und insbesondere die Bepflanzung soll deutlich reduziert werden. Die Bepflanzung kann sicherlich an einer anderen Stelle erfolgen.
- Bei den Festsetzungen unter 2.1.3 sollte ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Sport- und Fitnessgeräte (Großgeräte) ausnahmsweise zugelassen werden. Dies kann in der Innenstadt nicht geboten werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bereits bei der Rahmenplanung und auch bei der verbindlichen Bauleitplanung wurde der grünordnerischen Einbettung des Gewerbegebietes Münchnerau besondere Bedeutung beigemessen. Die Erschließung der Gewerbeflächen kann nur über das neugeplante Straßensystem erfolgen. Von dort aus sind die Flächen auf der die Tankstelle entstehen soll gut einsehbar. Darüber hinaus sind die Werbeanlagenkonzepte der Mineralölfirmer regelmäßig fernwirksam angelegt und deshalb durch die zu erwartenden Höhen der Werbeanlagen kaum Konflikte mit der Eingrünung zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass freistehende Werbeanlagen als Pylone mit einer Gesamthöhe von max. 12m (incl. Werbeanlage) zulässig sind, siehe Satzung Punkt 4. Der Anspruch der guten Sichtbarkeit der Werbeanlagen gilt grundsätzlich für jeden Gewerbetreibenden. In der Abwägung hat sich der Stadtrat in der Vergangenheit für eine adäquate Eingrünung der Baugebiete ausgesprochen. Dementsprechend wurden die Festsetzungen in allen bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplänen und im vorliegenden, schon mehrmals im Stadtrat behandelten Bebauungsplanentwurf formuliert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut vom September 2010 kategorisiert in der Sortimentsliste für die Stadt Landshut Sportartikel und Sportgeräte als zentrenrelevantes Sortiment. Ausgenommen sind Sportgroßgeräte als nicht-zentrenrelevantes Teilsortiment. Die Festsetzungen zu den Sortimenten / Teilsortimenten der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dementsprechend um das Teilsortiment Sportgroßgeräte ergänzt.

2.9 DB Energie GmbH, München mit Schreiben vom 15.01.2014

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft.
Innerhalb des Verfahrensgebietes verlaufen die o.g. planfestgestellten 110-kV Bahnstromleitungen mit einem Schutzstreifen von jeweils 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend sind die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Leitungstrassen
3. Innerhalb der Schutzstreifen muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z. B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen, Deiche usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb der Schutzstreifen müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (2.8. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Deichoberkanten usw.) zwingend erforderlich.
4. Für Bauwerke innerhalb der o.a. Schutzstreifen ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der D/N 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
6. Die Zufahrten zu den Masten der o.g. Bahnstromleitungen müssen jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrten sind im Bebauungsplan darzustellen.
7. Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an diesen Anlagen gehen zu Lasten des Veranlassers.
8. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien), die nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind, dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

9. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
10. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und D/N EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

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

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o. g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/ des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Beschluss: 8 : 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.

2.10 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 16.01.2014

Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamts folgende Anmerkungen:

1. Straßenbau:

In den drei geplanten, neuen Verkehrsanlagen wurden die Geh- und Radwege gemäß dem Regelschnitt des Konzepts der Bauer Beratenden Ingenieure mit 3,0 m Breite ausgewiesen. Der vorliegende Lageplan der erneuerten Auslegung weist jedoch für diese Geh- und Radwege eine Breite von 3,50 m auf. Dies entspricht nicht den Vorgaben des oben genannten Konzepts. Die Vermassungen sind dahingehend zu ändern.

2. Verkehrswesen:

Keine Äußerung!

3. Wasserwirtschaft:

Keine Äußerung!

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit dem Tiefbauamt wurde abgeklärt, dass die nach EAE bzw. RAST 06 für den Zweirichtungsverkehr vorgesehene Mindestbreite bei Radwegen von 3,50 m im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird.

Eine Nachberechnung bezüglich der Dimensionierung der Versickermulde ergab, dass die Versickerflächen auch für eine Wegebene von 3,50 m ausreichen.

2.11 E.ON Netz GmbH, Bamberg
mit Schreiben vom 16.01.2014

Gemäß dem Auszug aus der Sitzungs- Niederschrift des Bauamtes vom 15.11.2013 sowie der Ziffer 5.10 der Begründung zum Bebauungsplan, wird unser Fernmeldekabel EF019016/01 ausreichend berücksichtigt.

Ansonsten gibt es von unserer Seite keine weiteren Hinweise zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 17.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anpassungen keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan:

Bei den „Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen“ ist unter „Nachrichtliche Übernahmen“ das Planzeichen für „zulässige Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/qm)“ fehlerhaft. Die Richtungsbezeichnungen IP 1, IP 2, IP3 und IP4 sind durch Z1, Z2, Z3 und Z4 zu ersetzen.

In der „Begründung“ ist der erste Absatz von „Ziffer 14 Schallschutz“ wie folgt zu ergänzen:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurden durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 22.12.2006 und 04.03.2013 Lärmkontingentierungsberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes zwischen vier Abstrahlrichtungen (Zonen) unterschieden wurde.

In der „Satzung“ unter „B. Festsetzungen durch den Text“ ist am Ende von „Ziffer 20 Schallschutz“ der folgende Text redaktionell zu ergänzen:

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist von jedem Anlagenbetreiber sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm in der Fassung vom 11.08.1998)“ für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, liegen

die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hier aufgeführten sonstigen Informationen und Empfehlungen wurden in Begründung und Satzung, entsprechend den Angaben korrigiert und ergänzt.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 20.01.2014

Aufgrund der hohen Versiegelung und der dadurch nicht durchführbaren Durchgrünung der einzelnen Parzellen, ist die Festsetzung der Dachbegrünung in allen Bauzonen notwendig. Dies ist auch auf Dächern von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen möglich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nachdem die künftigen Gebäude innerhalb der Bauzone 1 auch eine Dachneigung bis max. 20° (Altgrad) erhalten können, wurde auf eine definitive Festsetzung einer Dachbegrünung in diesem Bereich verzichtet. Für diesen Verzicht sprechen zum einen Gestaltungsgründe zum anderen ist dieser Bereich im wesentlichen der Errichtung von repräsentativen Verwaltungsgebäuden vorbehalten und nicht großflächigen Hallenanlagen, die eine Dachbegrünung nahe legen würden. Im Übrigen wurde durch die großzügigen Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet, ein hoher qualitativer Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen geschaffen.

2.14 Stadtwerke Landshut - Abwasser mit E-Mail vom 21.01.2014

In Absprache mit den anderen Bereichen der Stadtwerke und im Auftrag des Bereiches Netz / Technischer Service erhalten Sie hiermit die Stellungnahme der Stadtwerke Landshut zu o.g. Beb.-Plan (i.d.F. vom 15.11.2013):

Netzbetrieb Gas & Wasser / Erzeugung & Bäder / Verkehrsbetrieb / Strom :
- Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

- Einwände / Stellungnahme siehe Anhang, 3 Dateien („Stellungnahme Abwasser“ im Textformat als WORD-Datei, als eingescanntes unterschriebenes Dokument als PDF-Datei und Lageplanausschnitt des RW-Kanals)

Auszug aus der Stellungnahme:

„... 1.) Zu „Satzung“, Ziff. 8 Auffüllung:

Die Auffüllhöhe OK-Straße abzügl. 0,30 m darf sich nur auf unbebaute Grundstücksflächen beziehen.

Sämtliche entwässerungsrelevanten Bauten / Gebäude (mit Schmutzwasseranfall) müssen wegen Einhaltung der Rückstauenebene mit ihrer Erdgeschosshöhe mindestens

auf dem gleichen Höhenniveau der angrenzenden Straßentrasse errichten werden (besser noch 0,10 m höher)...

... 2.) Zu „Satzung“, Ziff. 12 Dachflächenwasser:

Hier ist im 2. Satz die Passage „... in den Oberflächenkanal...“ zu streichen, ...

... 3.) ... Oberflächenwasser ... Kanaltrasse verläuft östlich der Fuggerstraße (ab Kreuzung Theodor-Heuss-Straße) an deren Böschungsfuß in Richtung Franzosengraben und mündet ca. 70 m nördlich der neu geplanten Kreuzung mit der Planstraße B in den Regenwasserkanal in der Fuggerstraße (siehe beiliegenden Lageplanauszug) ... Deshalb kann der o. a. Regenwasserkanal nicht wieder aufgelassen werden und muss in seiner aktuellen Trasse verbleiben. Die Lage ist dem beigefügten Lageplanauszug zu entnehmen. Um den dauerhaften Betrieb und Unterhalt gewährleisten zu können ist es daher erforderlich, die Kanaltrasse inkl. 3,0 m Schutzstreifen entweder mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Landshut zu sichern oder als öffentliche Fläche auszuweisen und sie von jeglicher Überbauung frei und jederzeit zugänglich zu halten...“

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hier vorgebrachten Änderungswünsche zum Thema Abwasser wurden in der Satzung ergänzt.

Die Darstellung der Kanaltrasse als unterirdische Hauptversorgungsleitung wurde im Bebauungsplan entsprechend der Angaben im Lageplan der Stadtwerke vom 17.12.2013 ergänzt und als mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zurückgenommen und der Bereich als private Grünfläche im Vorfeld der Bebauung definiert.

2.15 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 23.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“ hat das StBA bei der erstmaligen Auslegung am 25.03.2013 Stellung genommen. Bei dem nunmehr in der erneuten Auslegung i.d.F. vom 15.11.2013 vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Anbindung des GE an die St 2045 geändert. Der Umbau der vorhandenen Kreuzung in einen Kreisverkehr stellt eine erneute Unterbrechung des Streckenzuges der St 2045 (Autobahnzubringer mit einem DTV von ca 13.000 Kfz/24h) dar.

Alternativ zu dem Umbau der bestehenden Kreuzung in einen Kreisverkehr wären folgende für die Stadt kostengünstiger und für den durchgehenden Verkehr auf der St 2045 verkehrlich bessere Lösungen grundsätzlich denkbar:

- Abhängen der Fuggerstraße von der St 2045 (ggf. Rechtsabbiegen von Landshut kommend zulassen) und Erschließung des GE über den bereits vorhandenen Kreisverkehr zum LA-Park.
- Installation einer Lichtsignalanlage an der vorhandenen Kreuzung St 2045 – Fuggerstraße

Wir bitten um Prüfung der beschriebenen Alternativen und um Mitteilung des Ergebnisses.

Mit dem StBA ist über die abschließend festgelegte Maßnahme der Anbindung des GE an die St 2045 rechtzeitig vor Ausführung eine Vereinbarung abzuschließen.

Eine kreuzungsrechtliche Kostenbeteiligung aus dem Staatsstraßenhaushalt des Freistaates Bayern an einer Umbaumaßnahme an der Kreuzung kommt nicht in

Betracht, da der bestehende Knotenpunkt keine verkehrliche Defizite aufweist, die einen Umbau rechtfertigen würden.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Die außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten geltende Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke (BayStrWG Art. 23), ist zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Knoten Theodor-Heuss-Straße/Am Burgfrieden/Fuggerstraße als unmittelbarer Anschluss des Bebauungsgebietes besteht bereits als Kreuzung mit Vorfahrt auf der Theodor-Heuss-Straße, ohne Lichtsignalanlage. Schon bei aktueller Spitzenstundenbelastung sind die Wartezeiten auf den Mischspuren der Nebenrichtungen „Am Burgfrieden“ und der „Fuggerstraße“ so hoch, dass die Linksabbieger und querenden Verkehre bereits an die Kapazitätsgrenze stoßen (Ermittlung der Qualitätsstufe nach HBS: „Am Burgfrieden“ QSV = D „... noch stabil“; „Fuggerstraße“ QSV = E „... Kapazität erreicht“).

Die Prognose des Verkehrsmodells Landshut berücksichtigt die Neuverkehre aus dem Bebauungsgebiet und die zukünftige Struktur- und Siedlungsentwicklung bis 2025. Bei Beibehalten der bisherigen Knotengeometrie verschlechtert sich auf Grund der Verkehrszunahme die Leistungsfähigkeit des vorfahrtgeregelten Knotens. Gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001) wird während der Spitzenstunden die schlechteste Qualitätsstufe F erreicht („... der Knotenpunkt ist überlastet“). Grund dafür ist der Rückstau auf den Nebenstraßen. Die „Theodor-Heuss-Straße“ mit den beiden Linksabbiegespuren wäre von der Verkehrszunahme nicht betroffen.

Da in unmittelbarer Nähe entlang der St2045/Theodor-Heuss-Straße bereits drei leistungsfähige Kreisverkehre existieren, ist die Machbarkeit und Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Theodor-Heuss-Straße/Am Burgfrieden/Fuggerstraße“ als Kreisverkehrsplatz zu beurteilen. Für einen geplanten vierarmigen Kreisverkehr wird eine Qualität des Verkehrsablaufs der Stufe D angestrebt, d.h. die mittlere Wartezeit für die Kraftfahrzeuge soll in jeder der vier Zufahrten kleiner als 45 s sein. Die Verkehrsbelastungen liegen in Form einer Prognoseberechnung als Kfz-Belastung und als Schwerverkehrsbelastung für die Spitzenstunde vor. Neben den Fahrzeugströmen werden in den Knotenpunktzu- und -ausfahrten Fußgänger- bzw. Radverkehrsstärken von 100 Fg/Rad pro Stunde erwartet.

Mit einem Kreisverkehr kann die zukünftige Verkehrsbelastung leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß HBS ergibt sich die Qualitätsstufe B mit einer mittleren Wartezeit je Knotenarm von 9 s bis 19 s. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Bezüglich der Lärmimmissionen von der Theodor-Heuss-Straße ist anzumerken, dass diese auf Grund der Festsetzung eines Gewerbegebietes lediglich im Bezug auf eventuell zu errichtende Betriebsleiterwohnungen relevant sind. In der Satzung wurde

festgesetzt dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern nachzuweisen ist, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann.

Diese Nachweise müssten dann sowohl für Objekt- als auch für Verkehrslärm durchgeführt werden. Die dann gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind durch die einzelnen Bauherren im Zuge der Errichtung der jeweiligen Bauvorhaben auf eigene Kosten durchzuführen.

Langfristig ist auch davon auszugehen, dass die Geschwindigkeit auf der Theodor-Heuss-Straße reduziert wird, was sich positiv auf den Verkehrslärm auswirken würde.

Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der Theodor-Heuss-Straße ist im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 23.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Der Eingriffsbilanzierung, dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zugestimmt.

Die zeitnahe gesicherte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Finanzierung muss gewährleistet sein. Bei den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach der artenschutzrechtlichen Prüfung sind diese vor Maßnahmenbeginn funktionsgerecht herzustellen. In diesem Zusammenhang sollten die Ausgleichsflächen nicht als private Grünfläche, sondern als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Für die Ausgleichsfläche wurde eine hochwertige Aufwertung in der Eingriffsbilanzierung vorgesehen, sodass für die Umsetzung eine fachlich qualifizierte Ausführungsplanung und eine ökologische Baubegleitung erforderlich sind. Die funktionsgerechte Umsetzung ist im Monitoring zu überprüfen und zu bestätigen. Damit wird den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen sollte die vorhandene strukturelle Bodenvielfalt (kiesig bis torfig) bei der Gestaltung mit berücksichtigt werden. Bei der Ausgleichsfläche an der Pfettrach sollte die Gestaltung der Schaffung eines zusätzlichen Retentions- und Auenraumes Rechnung getragen werden. Die dargestellte Fuß- und Radwegverbindung mit Anbindung an Altdorf wird wegen seiner funktionalen Bedeutung in diesem Bereich besonders begrüßt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Ausgleichsflächen erfolgt im Bereich der Retentionsfläche östlich der Fuggerstraße, nördlich des Weiherbaches, im Westen Richtung LA-Park und alle Ausgleichsflächen im Norden und Osten des Franzosengrabens als öffentliche Grünfläche. In der Weiherbachaue südlich des Weiherbaches werden private Grünflächen ausgewiesen, somit ist eine direkte Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen, die sich in diesem Bereich zum größten Teil in Privateigentum befinden, möglich. Die Flächen nördlich des Weiherbaches werden als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Ausführungsplanung der Ausgleichsflächen orientiert sich an der Darstellung der Flächen und Maßnahmen im Umweltbericht. Im Rahmen des Monitorings ist es Aufgabe der Kommune die Umsetzung der Maßnahmen zu überprüfen.

2.17 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 23.01.2014

Im Planbereich Landshut, An der Flutmulde befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiet in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugebiet KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiet@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Kabel Deutschland befinden sich teilweise im Bereich der Jenaer Straße und somit innerhalb des Bereiches, der von den Neubaumaßnahmen betroffen ist. Hierfür sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Kabel Deutschland notwendig.

Im Zuge des Umbaus der Jenaer Straße wird Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig informiert.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wird in die Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das städtische Tiefbauamt wurde von dieser Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

2.18 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 23.01.2014

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unser Schreiben P-2012-3941-8_S2 vom 15.01.2014.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unser Schreiben P-2012-3941-8_S2 vom 15.01.2014.

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
Schreiben vom 15.01.2014

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0046, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. – Gmkg Münchnerau, Flur-Nr. 476 und 476/2.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche Bayern Viewerdenkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfD\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfD))

Die bayerische Denkmalliste wird bis 2013 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Abweichend von der bisherigen Darstellungsweise werden bis zum Abschluss der Nachqualifizierung Bodendenkmäler in noch nicht nachqualifizierten Landkreisen im Moment nicht abgebildet. Für bereits nachqualifizierte

Gebietskörperschaften ist der Denkmalbestand flächenscharf kartiert. In anderen Fällen ist die Lage der Denkmäler vorläufig schematisch durch Kreissignaturen eingetragen; in diesen Fällen ist in der Regel mit einer weiteren Ausdehnung der Denkmäler zu rechnen. Auch historische Altorte zählen, unter bestimmten Voraussetzungen, in ganz Bayern zu den Bodendenkmälern, auch wenn sie derzeit in vielen Fällen (noch nicht nachqualifizierte Gebiete) noch nicht kartiert sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

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

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Leider hat es der Planende bisher unterlassen sich mit möglichen, auch großräumigeren, Beeinträchtigungen von Baudenkmalern auseinanderzusetzen. Abhängig von Art und Größe der geplanten baulichen Anlagen wie vom betroffenen Denkmal selbst kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Wirkungsräumen und Sichtbezügen (vom und zum Denkmal) kommen. Sie sind daher zu untersuchen und im Umweltbericht darzustellen. Im Vorliegenden Falle könnten insbesondere die Sichtbezüge zum und vom nur rund 1000 m entfernten landschaftsprägenden Baudenkmal: Pfarrkirche St. Georg in Altdorf (D-2-74 113-13) erheblich beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Blickbeziehungen in und von Richtung Burg Trausnitz (D-2-61-000-563) und der übrigen landschaftsprägenden Baudenkmal Landshuts (vgl. hierzu die Darstellung im Bayer-Viewer-denkmal). Die bestehenden Sichtbeziehungen begrenzen die Möglichkeiten im Plangebiet. Vor einer Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet sind die jeweils Sichtanalysen durchzuführen und den Denkmalschutzbehörden im Rahmen eines gemäß Art. 6 DSchG notwendigen Erlaubnisverfahrens in beurteilungsfähiger Form vorzulegen.

Zudem ist eine angemessene Berücksichtigung der am Ende der Ludwig-Erhard-Straße im Plangebiet gelegenen Burgfriedenssäule (D-2-61-000-6) aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar.

Auch für dieses gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen

baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das hier aufgeführte Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7438-0046 auf den Fl. Nr. 476 und 476/2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes, ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen und somit nicht abwägungsrelevant.

Die Pfarrkirche St. Georg in Altdorf liegt auf einer Höhe von 461 m üNN wesentlich höher als das geplante Gewerbegebiet, das sich auf einer Höhe von 393 m üNN befindet. Die geplanten Gebäude haben überwiegend eine maximale Firsthöhe von 16 m, im Kreuzungsbereich Fuggerstraße/Theodor-Heuss-Straße befinden sich zwei kleinere Bauzonen in denen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 24 m haben können.

Die Sichtbezüge vom Gewerbegebiet aus in Richtung der Pfarrkirche bleiben vom Norden des Gewerbegebietes, von der Weiherbachaue aus, uneingeschränkt erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbezüge vom und zum Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg liegt deshalb nicht vor.

Der unmittelbare Blickbezug zur Burg befindet sich im Südosten des geplanten Gewerbegebietes, am westlichen Randbereich der Flutmulde. Auch hier ist eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Die Sichtbeziehung zwischen der Pfarrkirche und der Burg Trausnitz, die auf einer Höhe von 465 m üNN liegt, wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch das bereits bestehende, im Westen unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet LA-Park, die beiden Hochspannungsleitungen die das Gebiet queren und die stark befahrene Theodor-Heuss-Straße sind die Wirkungsräume und die Sichtbezüge vom und zum Denkmal ohnehin bereits vorbelastet. Hinzuweisen ist auch auf das Gewerbegebiet und das Umspannwerk der Nachbargemeinde Altdorf nördlich der Bahnlinie München – Landshut – Regensburg.

Das geplante Gewerbegebiet „An der Fuggerstraße“ ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006 dargestellt, für dessen Neuaufstellung ein umfangreiches Verfahren durchgeführt wurde. Die hier vorliegende Bebauungsplanung ist eine Weiterentwicklung der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB / Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB seitens der Öffentlichkeit

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 24.09.2013

Nach Kenntnis unserer Mandatschaft ist seitens der, Stadt Landshut eine Erweiterung des Gewerbegebiets Münchnerau geplant, wovon auch im Eigentum unseres Mandanten stehende Grundstücke betroffen wären.

Für unseren Mandanten wird dazu schon jetzt frühestmöglich vorgetragen, dass dieser keinesfalls damit einverstanden ist, dass die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke Fl. Nrn. 2396 und 2398 wie auch die von ihm gepachteten Grundstücke Fl. Nrn. 2484 und 2486 sowie 2421 und 2422 in eine dahingehende Bauleitplanung einbezogen werden.

Unser Mandant ist Landwirt und betreibt auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit seiner Familie insbesondere Gemüseanbau. Er kann und will vor allem schon aus betrieblichen Gründen diese Flächen nicht aufgeben und sich auch nicht etwa in andere Flächen hineintauschen lassen. Diese seit Jahrzehnten auch schon von den Eltern unseres Mandanten auf den Gemüseanbau ausgerichtete Landwirtschaft braucht weitestmöglich unkrautfreie Flächen, was langjähriger Sorgfalt und Mühe bedarf und unserer Mandatschaft für diese Flächen nachhaltig auch gelungen ist. Ebenfalls benötigt unser Mandant dafür hofnahe Flächen, weil die vielfältigen Anbau-, Pflege und Erntearbeiten über weitere Entfernungen hinweg betriebs- und arbeitswirtschaftlich nicht sinnvoll organisiert werden könnten.

Für unseren Mandanten steht somit im Vordergrund aller Überlegungen, dass er auf keine seiner hofnahen Flächen verzichten kann und vor allem auch Flächen minderer Güte und nicht schon nachhaltig gesicherter Unkrautfreiheit auch als Tauschland nicht akzeptieren würde. Im Übrigen würden schon die Eltern unseres Mandanten als Übergeber einer Grundstücksveräußerung gar nicht zustimmen.

Unser Mandant beantragt deshalb, seine Flächen nicht in die dahingehende Bauleitplanung einzubeziehen, um seine eingerichtete und ausgeübte Landwirtschaft mit dem hoch spezialisiert betriebenen Gemüseanbau auch in Zukunft uneingeschränkt weiterführen zu können. Der Verlust dieser Flächen würde die betriebliche Existenz unseres Mandanten und damit auch die wirtschaftliche Grundlage sowohl für die jetzige Landwirtschaftsfamilie unseres Mandanten wie auch seiner Eltern als Hofübergeber gefährden.

Sollte an dieser Planung einer Gewerbegebietserweiterung seitens der Stadt Landshut festgehalten werden, wäre schon von Anfang an darauf zu achten, dass unser Mandant in vergleichbarer Hofnähe und in gleicher Güte Ersatzland in einem der Entwicklung der Wertverhältnisse entsprechenden Umfang erhält. Unserem Mandanten sind einige Grundstückseigentümer bekannt, die ihre Flächen nicht mehr selbst bewirtschaften, welche hierzu von der Stadt Landshut mit jetzt noch ausreichendem zeitlichen Vorlauf anzukaufen wären.

Bei Fortgang des Verfahrens wird für unseren Mandanten zu diesen Umständen und Anforderungen noch detailliert Stellung genommen werden. Es soll aber bereits jetzt im frühestmöglichen Stadium der Planungen der Stadt Landshut außer Zweifel gestellt sein, dass unser Mandant und seine Familie wie auch die Eltern als Übergeber sich dieser Inanspruchnahme der für den seit Generationen in der Familie geführten Landwirtschaftsbetrieb mit Spezialisierung auf den Gemüseanbau unverzichtbaren Nutzflächen mittels aller rechtlichen Möglichkeiten entgegenstellen werden.

mit Schreiben vom 23.01.2014

In der vorbezeichneten Angelegenheit erlauben wir uns für unseren Mandanten noch einmal zu bekräftigen, dass dieser sich keinesfalls damit einverstanden zeigen kann, dass die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke FINrn. 2396 und 2398 wie auch die von ihm gepachteten Grundstücke FINrn. 2484 und 2486 sowie 2421 und 2422 in das verfahrensgegenständliche Gewerbegebiet einbezogen werden.

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Münchnerau (Bebauungsplan Nr. 10 – 105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1) tragen wir für unseren Mandanten daher folgende Bedenken und Anregungen vor:

Unser Mandant ist Landwirt und betreibt auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen seinen landwirtschaftlichen Familienbetrieb mit Schwerpunkt Gemüseschwaige auf etwa 15 ha Eigentums- und 2 ha Zupachtfläche. Es werden circa 5 ha Gemüse und 3 ha Speisekartoffeln angebaut, im Übrigen Getreide.

Der Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetrieb [REDACTED] beschäftigt 5 Familienmitglieder und 15 weitere Mitarbeiter. Die Gemüse- und Speisekartoffelernte wird zu etwa 80 % direkt über den Landshuter Wochenmarkt und ab Hof sowie über den zugehörigen Gemüse- und Naturkostenladen vertrieben.

Über die vorgesehene Beplanung als Gewerbegebiet würde unser Mandant mit seinem Betrieb etwa 2 ha seiner wertvollsten Nutzflächen für den Gemüseanbau verlieren und hierüber in seiner betrieblichen Existenzfähigkeit gefährdet sein. Unser Mandat kann aus diesen betrieblichen Gründen auf seine gerade für den Gemüseanbau so besonders wertvollen Anbauflächen nicht verzichten.

Eine besondere Dimension und nachteilige Wirkung ergibt sich gerade wegen des ebenfalls vorgesehenen Umlegungsverfahrens. Unser Mandant kann sich keinesfalls in etwaige andere Flächen hineintauschen lassen. Die seit Jahrzehnten – auch schon von den Eltern unseres Mandanten – im Schwerpunkt auf den Anbau von Gemüse und Speisekartoffeln ausgerichtete Landwirtschaft braucht Flächen dieser Bodenart und Bonität, die vor allem praktisch unkrautfrei sein müssen. Dies bedarf langjähriger Sorgfalt und Mühe und ist unserer Mandantschaft über die Generationen hinweg für die verfahrensgegenständlichen Flächen nachhaltig auch gelungen.

Dabei ist es nicht etwa damit getan, aufgehendes Unkraut mit Pflanzenschutzmitteln zu bekämpfen. Der hohe Standard der unmittelbar an die Endverbraucher, aber auch beispielsweise über Großküchen in den unmittelbaren menschlichen Verzehr gehenden Gemüse und Speisekartoffel lässt derartige Maßnahmen schon von den lebensmittelrechtlichen Anforderungen her gar nicht zu. Ein etwaiges Jäten von Hand wäre schon arbeitswirtschaftlich nicht umsetzbar. Daher mussten diese Flächen über lange Jahre von allen im Boden einlagernden Unkrautsamen freigemacht werden, die oft über 10 und 20 Jahre hinweg noch keimfähig sind und dann immer wieder aufgehen.

Ebenfalls benötigt unser Mandant für seine Gemüseschwaige hofnahe Flächen, weil die vielfältigen Anbau-, Pflege- und Erntearbeiten über weitere Entfernungen hinweg ebenso betriebs- wie arbeitswirtschaftlich nicht sinnvoll durchgeführt werden könnten.

Für unseren Mandanten steht somit im Vordergrund aller Betroffenheit und Überlegung, dass er auf keine seiner nachhaltig unkrautfreien und hofnahen Flächen verzichten kann und vor allem auch flächen minderer Güte und nicht schon nachhaltig gesicherter Unkrautfreiheit auch als Tauschland nicht akzeptieren könnte.

Als weitere nachteilige Wirkung tritt hinzu, dass selbst bei möglicher Beibehaltung der jetzigen Anbauflächen unseres Mandanten die heranrückende Gewerbenutzung mit den damit Ablüften, Stäuben, Reifenabrieben wie auch sonstigen Immissionen auf die Gemüsepflanzen unsers Mandanten die hohe biologische Qualität der erzeugten Nahrungsgemüse und Speisekartoffel beeinträchtigen und über die Jahr sogar den Mutterboden akkumulierend belasten wird. Ganz zu Schweigen von den schon optischen Beschwernissen derjenigen Kunden, die ihre naturnah produziert erwarteten Nahrungsmittel sich nur schwer in dieser Umgebung vorstellen können. Damit verbundene Umsatzverluste schon von den Privatkunden, aber auch von den Großhandelspartnern und den belieferten Großküchen her liegen auf der Hand.

Weitere Beeinträchtigungen verbinden sich für den Landwirtschafts- und Schwaigebetrieb unseres Mandanten damit, dass dessen bisherige Beregnung und Bewässerung hinsichtlich der Zuleitungen unterbrochen werden und vom bisherigen Brunnen dazu auch das Wasser dann nicht mehr beigeleitet können wird. Der Gemüseanbau erfordert unverzichtbar die Bewässerung und Beregnung bei entsprechenden Witterungsverläufen letztlich über die gesamte Dauer des Aufwuchses hinweg, wozu unverzichtbar eine räumlich greifbare Vorflut oder ein Brunnen, wie unser betroffener Mandant einen hat, unverzichtbar notwendig ist. Diese Wasserversorgung muss in vergleichbarer Güte und auf vergleichbare Entfernungsverhältnisse mit jederzeit uneingeschränkt möglichem Zugriff weiter sichergestellt und hierzu gegebenenfalls ein geeigneter Brunnen neu gebaut werden.

Zudem wird es auch dadurch zu gravierend nachteiligen Wirtschafterschwernissen kommen, dass die Anbauflächen im Höhenniveau um etwa 1 bis 2 m übersteigenden Erschließungsstraßen Dammwirkung entfalten, weswegen schon die dadurch unterbrochene Bewindung der Anbauflächen und der aufwachsenden Gemüse und Früchte von den kleinklimatischen Verhältnissen her nachhaltig negativ beeinflusst sein wird. Insbesondere ist mit zunehmendem Keimbefall und vermehrtem Aufkommen von Läusen und sonstigen Schädlingen zu rechnen. Die auf den Anbauflächen mangels natürlicher Bewindung dämpfig stehende Luft fördert die Entstehung und Verbreitung dieser den Aufwuchs und die Ernte wie auch den Mutterboden der Grundstücke unseres Mandanten gefährdenden Krankheitserreger und Schädlinge in nicht hinnehmbarer Weise. Auch hiergegen ist unser Mandant durch geeignete andere Ausgestaltung der Erschließungsstraßen zu schützen. Hinzu kommt noch, dass in Folge der Dammwirkung auch etwaige Überflutungen und Staunässebildung gerade bei stärkeren Regenfällen auftreten werden, die wiederum dem Aufwuchs und die Ernte auf diesen Anbauflächen gefährden.

Nur am Rande sei festgehalten, dass schon die Eltern unseres Mandanten als Übergeber etwaigen Grundstücksabgaben nicht zustimmen würden.

Unser Mandant beantragt deshalb, seine Fläche nicht in das Gewerbegebiet und schon gar nicht in die darauf gestützte Gewerbelandumlegung einzubeziehen, um seine eingerichteten und ausgeübten Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetrieb mit dem hoch spezialisierten Nahrungsgemüse- und Speisekartoffelanbau nicht in dessen betrieblicher Existenz und weiteren Entwicklung zu gefährden. Der Verlust dieser

Flächen würde die betriebliche Existenz unseres Mandanten und damit auch die wirtschaftliche Grundlage für die Landwirtschaftsfamilie unseres Mandanten wie auch die seiner Eltern als Hofübergeber und des ebenfalls im Betrieb mitarbeitenden Bruders unseres Mandanten gleichermaßen gefährden, wie die Arbeitsplätze und damit ebenfalls die Existenz der weiteren 15 Mitarbeiter mit ihren Familien.

Rein hilfsweise und vorsorglich wird für unseren Mandanten beantragt, dessen im etwaigen Gewerbegebiet liegenden Grundstücke gegen die auf die Gemüsepflanzen und den Mutterboden einwirkenden Immissionen aus den heranrückenden Gewerbenutzungen wie den beispielhaft genannten Ablüften, Stäuben, Reifenabrieben und sonstigen Immissionen unter dinglicher Sicherung abzuschirmen und zu schützen, um die hohe biologische Qualität und Wertigkeit der erzeugten Nahrungsgemüse und Speisekartoffel sicherzustellen.

Weiter ist sicherzustellen, dass die Fortführung des Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes unseres Mandanten unter keinem Aspekt der Weise beschränkt oder gefährdet wird, dass aus Sicht der heranrückenden gewerblichen und etwaigen büromäßigen wie damit verbunden gegebenenfalls auch wohnlichen Nutzung heraus irgendwelche Emissionen der uneingeschränkten Fortführung des Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes unter Einschluss beispielsweise auch der Ausbringung von Gülle und der Durchführung pflanzenschutzrechtlicher Maßnahmen wie auch der Durchführung von Erntearbeiten jedweder maschinellen Art entgegenstehen könnten. Auch dies ist für und gegen alle jetzigen Eigentümer und Rechtsnachfolger dinglich abzusichern.

Im Übrigen wäre bei Festhalten an der jetzigen Planung der verfahrensgegenständlich von der Stadt Landshut verfolgten Gewerbegebietserweiterung schon von Anfang an darauf zu achten, dass unserem Mandanten zur weiteren Ausübung seines Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes in vergleichbarer Hofnähe und in gleicher Güte Ersatzland in einem der Entwicklung der Werteverhältnisse entsprechenden Umfang gestellt wird. Es gibt im geeigneten Umgriff ausreichend Grundstücke, die von den Eigentümern jedenfalls selbst nicht mehr bewirtschaften werden, welche von der Stadt Landshut mit jetzt noch ausreichendem zeitlichen Vorlauf hierzu anzukaufen wären.

Vorstehende Bedenken und Anregungen werden auch gegen den im Parallelverfahren in Abänderung befindlichen Flächennutzungsplan erhoben, welche hiermit ausdrücklich auch in das dortige Verfahren hinein vorgebracht werden.

Sollten Sie zum Ganzen noch ergänzenden Vortrag und die etwaige Vorlage auch von Unterlagen sachdienlich sehen, bitten wir höflichst um Ihren dahingehenden Hinweis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei einer internen Besprechung am 24.01.2014 mit dem Betrieb [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] wurde folgender Konsens getroffen: Der Betrieb [REDACTED] möchte seine landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes solange behalten und die Nutzung fortführen, bis das Baurecht auf den Flächen tatsächlich umgesetzt wird. Da sich die Probleme dadurch allerdings nur verschieben, soll im Zuge des Umlegungsverfahrens ein Flächentausch mit landwirtschaftlichen Flächen, die im Eigentum der Stadt sind, stattfinden.

Die Flächen die sich innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Betriebs [REDACTED] befinden, sollen zunächst zusammengelegt werden um die Größe der Tauschflächen erörtern zu können. Bei einer Ortseinsicht mit der städtischen Umlegungsstelle wurden

die möglichen Tauschflächen im Bereich nördlich des Weiherbachs, westlich des Franzosengrabens, südlich der Bahnlinie München – Landshut und östlich des LA-Parks besichtigt und von den Betriebsinhabern als in Frage kommende Ersatzfläche in Betracht gezogen.

2. [REDACTED]
mit Schreiben vom 08.01.2014

Als Eigentümer der betroffenen Grundstücke Flur-Nrn. 577, 2480 und 2472 der Gemarkung Landshut erhebe ich Einwendungen gegen den neuen Entwurf des Bebauungsplans.

1. Wie bereits im Schreiben vom 12.04.2013 an die Stadt Landshut dargestellt, ist aus meiner Sicht für die Planung kein Bedarf erkennbar. In Landshut gibt es genügend ungenutzte Gewerbeflächen.

2. Ich betreibe in Landshut einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, wobei ich 13 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Eigenland) und 9 ha Forst bewirtschafte. Bei den betroffenen 3 Grundstücken handelt es sich um Ackerland mit einer Größe von insgesamt 2,07 ha.

3. Bezogen auf 13 ha Eigenland entspricht dies 16 % meiner landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamts Landshut vom 01.12.2004 ist nicht einschlägig.

Zwar ist in der Stellungnahme zu meinen Einwendungen vom 12.04.2013 (unter Ziff. 2) aufgeführt, dass ein Umlegungsverfahren geplant werde und dass ich einen Ausgleich in Höhe von ca. 1,4 ha erhalten werde. Selbst wenn es dazu kommen sollte, bliebe mir ein Verlust an Ackerfläche von 5,15 %. Das ist nicht hinnehmbar. Außerdem ist für mich nicht erkennbar, wo diese 1,4 ha liegen sollen.

Ich bin auf die Weiterbewirtschaftung meiner 3 Flächen für die Aufrechterhaltung meines Betriebes existenziell angewiesen. Ich werde mich daher mit allen Mitteln gegen die Beplanung mit einem Gewerbegebiet zur Wehr setzen.

Nochmals möchte ich Sie darauf hinweisen, dass die Zufahrt zu meinem Grundstück Flurnummer 577 über die Pfettrachbrücke weiterhin gewährt werden muss. Der Hinweis unter Punkt 3 und 4 der Stellungnahme der Stadt Landshut, dass gegebenenfalls über Erschließungsstraßen das Grundstück erreichbar ist, ist nicht ausreichend.

Ebenso unbefriedigend ist der Hinweis der Stadt, dass die Vereinbarung, die mein Vater [REDACTED] am 25.09.1990 mit der Stadt getroffen hat, bei einer Teilung angemessen gewürdigt werde. Mit diesem Hinweis lasse ich mich nicht abspeisen. Die Formulierung in der Vereinbarung betrifft auch den Fall einer Umlegung. Wortwörtlich verzichtet die Stadt Landshut auf eine zwangsweise Durchsetzung eine Besitzeinweisung und des Erwerbsanspruches dieser Flächen. An dieser Vereinbarung muss sich die Stadt Landshut festhalten lassen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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 Landesentwicklungsprogrammes.

Die Flächen im westlich des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebiets Münchnerau sind weitgehend bebaut, bzw. der Erweiterung der dort angesiedelten Betriebe vorbehalten. Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sollen mittel- bis langfristig die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden. Die Planung ist für eine abschnittsweise Realisierung entsprechend den Bedarfen geeignet.

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 2,07 ha Ackerland auch durch neu zugewiesene Flächen ersetzt, deren Größe – abhängig vom Verlauf des Umlegungsverfahrens – etwa bei 1,4 ha 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:

Nachdem die Fortführung des Verfahrens im Jahr 2012 wieder aufgegriffen wurde, und der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar ist, wurde der Geltungsbereich in Absprache mit der städtischen Umlegungsstelle verkleinert um eine zeitnahe Bebauung eines Großteils der Flächen zu gewährleisten. Dabei bleibt der Geltungsbereich südlich des Weiherbaches bzw. Franzosengrabens nahezu unverändert, der nördliche Teilbereich wird verkleinert auf den Bereich östlich des Franzosengrabens. Ein zweiter, nicht unwesentlicher Grund für diese Entscheidung spielen die Bahnstromleitungen, die quer durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen. Um auf

eine Höherlegung der Leitungen verzichten zu können, werden Flächen unter den Bahnstromleitungen im nördlichen Teilbereich, östlich des Franzosengrabens als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Umsetzung des südlich und nördlich des Weiherbaches und des Franzosengrabens gelegenen Bereichs wird in einem Zug stattfinden. Wie unter Punkt 2 bereits erwähnt, wird in Folge des Bebauungsplanverfahrens ein Umlegungsverfahren durchgeführt um den Grundbesitz neu zu verteilen. Das gilt auch für das Grundstück mit der Fl. Nr. 577, Gemarkung Altdorf, deren nördlicher Teilbereich innerhalb der „Flächen für die Landwirtschaft“ liegt, im südlichen Bereich der Fläche werden Gewerbeflächen ausgewiesen.

Eine teilweise landwirtschaftliche Weiternutzung und die Erreichbarkeit der Fläche über die Pfettrachbrücke sind somit gesichert.

Beim Umlegungsverfahren handelt es sich um keine zwangsweise Durchsetzung einer Besitzeinweisung und eines Erwerbsanspruches dieser Flächen, vielmehr um ein gesetzlich genau geregeltes Tauschverfahren, bei dem ein "Alter Bestand" an Grundstücksflächen durch einen "Neuen (veränderten, höherwertigen) Bestand" ersetzt wird. Wo diese neuen Flächen zu liegen kommen entscheidet sich im Laufe des Umlegungsverfahrens unter enger Abstimmung der Umlegungsstelle mit den beteiligten Grundstückseigentümern in einem Planwunschgespräch und wird darauf aufbauend in einem weiteren Erörterungsgespräch konkretisiert.

Im 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.

III. Billigungsbeschluss

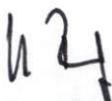
Der Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 04.04.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 04.04.2014
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

